



Sektorale Entwicklungskonzeption

Wohnen 2020 - Teilbereich Neubau



Arbeitsstand 2005



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung

Beigeordneter:

Herr Ingo Mlejnek

Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Herr Ulrich Reichardt

Bearbeiter:

Herr Christoph Mantel

Technische Bearbeiter:

Frau Susanne Wahler

Frau Kerstin Liebau

Herr Jürgen Schröder

Herr Gordon Döllstedt

Telefon 0361/ 655 2342

Fax 0361/ 655 2309

Stadtentwicklung@erfurt.de

September 2005

INHALT

1. Aufgabenstellung	4
2. Grundlagen	4
3. Leitbilder/ Leitlinien	4
3.1 Leitbilder der Stadtentwicklung	4
3.2 Leitlinien des Wohnungsbaus	5
4. Entwicklungspotentiale	6
4.1 Wohnungsbestand 2003	6
4.2 Wohnbaubestand nach Baualter und Bautyp	6
4.2.1 Städtische Mehrfamilienhausgebiete	6
4.2.2 Dörfliche Gebiete	8
4.2.3 Einfamilienhausgebiete und Siedlungen	8
4.3 Wohnbaupotentiale	9
4.3.1 ... in Baulücken	9
4.3.2 ... durch Stadtumbau	10
4.3.2.1 Nutzung von Brachen	10
4.3.2.2 Umbau der Großwohnsiedlungen (Masterplanung)	11
4.3.3 ... in Bebauungsplänen und -planverfahren	11
4.3.3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne	11
4.3.3.2 Bebauungsplanverfahren	15
4.3.4 ... in Reserven des Flächennutzungsplans	17
5. Bedarfsentwicklung	18
5.1 Bedarfsindikator: Einwohner- und Haushaltsentwicklung	18
5.2 Bedarfsindikator: Wohnbauentwicklung	19
5.2.1 Entwicklung der Wohnungsanzahl	19
5.2.2 Städtevergleich des Einfamilienhausbestandes	22
5.2.3 Qualitätsklassen des Einfamilienhausbaus	23
6. Konzept und Strategien	24
6.1 Siedlungskonzept Wohnen	24
6.2 Entwicklungsstrategie Wohnbaupotentiale	25
6.2.1 ... in Baulücken	26
6.2.2 ... durch Stadtumbau	26
6.2.3 ... in Bebauungsplänen und -planverfahren	27
6.2.4 ... in Reserven des Flächennutzungsplans	28
6.3 Qualitatives Angebot an Einfamilienhaus-Neubaupotentialen	28
7. Fazit	30

Anlagenverzeichnis

- 1 - Plandarstellung: Achsen der baulichen Entwicklung
- 2 - Plandarstellung: Baualter und Bautyp
- 3 - Plandarstellung: B-Pläne und V + E Pläne für den Wohnungsbau
- 4 - Plandarstellung: Reservepotentiale Flächennutzungsplan
- 5 - Plandarstellung: Siedlungskonzept Wohnen
- 6 - Plandarstellung: Funktionsmodell Wohnen
- 7 - Tabelle: Angebotssegmentierung Bebauungspläne und -planverfahren

1. AUFGABENSTELLUNG

Ziel der Sektoralen Entwicklungskonzeption Wohnen ist die Darstellung eines Entwicklungsrahmens, möglicher Szenarien und erforderlicher Prioritätensetzungen für die Siedlungsfunktion "Wohnen" in der Stadt Erfurt. Grundlage dessen ist eine fortzuschreibende Untersuchung der Entwicklung des Wohnungsbestandes und Wohnungsneubaus. Die vorliegende Arbeit widmet sich mit dem Zeithorizont 2020 vorrangig dem Teilbereich des Wohnungsneubaus. Sie ist die erste Fortschreibung der im Jahr 2002 erfolgten Veröffentlichung "Sektorale Entwicklungskonzeption Wohnen – Teilbereich Neubau, Arbeitsstand 2002".

2. GRUNDLAGEN

Folgende Grundlagen wurden verwendet:

- Flächennutzungsplan (FNP), Stand: Feststellungsbeschluss 2005
- Bevölkerungsprognose Erfurt (Kommunalstatistisches Heft 48, 12.2003)
- Landschaftsplan (1997)
- Verkehrsentwicklungsplan (1998)
- Generalentwässerungsplan (11/1998 und Fortschreibungen)
- Wettbewerb Stadtumbau Ost (07/2002)
- Masterplan II Erfurter Großsiedlungen (2005)
- Mietspiegel (08/2003)

3. LEITBILDER / LEITLINIEN

3.1 Leitbilder¹ der Stadtentwicklung

Folgende Leitbilder der Stadtentwicklung werden für die Entwicklungen des Wohnungsmarktes als besonders maßgebend betrachtet:

siehe Anlage 1 : "Achsen der baulichen Entwicklung"

Stadtregion

- ⇒ regionaler Schwerpunkt mit hoher Zentralität
- ⇒ Wechselspiel städtischer Entwicklungsachsen und innenstadtorientierter Landschaftsräume

Kompakte Stadt / infrastrukturell optimierte Stadt

- ⇒ Kompakter innerer Stadtbereich mit den von ihm ausgehenden Siedlungsachsen sowie den umliegenden Ortschaften
- ⇒ Dominanz des innerstädtischen Zentrums (City) gegenüber kleineren Nebenzentren in den Entwicklungsachsen
- ⇒ Effiziente Entwicklungsmöglichkeiten für Verkehr, technische und soziale Infrastruktur
- ⇒ Innenentwicklung, qualitativer Stadtumbau und Revitalisierung von Brachen soll grundsätzlich Vorrang vor der Erschließung und Bebauung neuer Bauflächen haben

¹ Leitbilder formulieren übergeordnete, langfristige Ziele der Stadtentwicklung.

Lebendige Stadt

- ⇒ Erhalt und Entwicklung von Wirtschaftsunternehmen und Dienstleistungsanbietern sowie der Erfurter Universität
- ⇒ Erhalten und Ausbau weicher Standortfaktoren, wie kulturelle Einrichtungen und Freiraummagnete als Elemente der Lebens- und Wohnqualität
- ⇒ Schutz der Umweltfaktoren, insbesondere von Luft-, Wasser und Boden, in ihrer lebenswichtigen Funktion
- ⇒ Bewahrung der Ausprägungen des Landschaftsraumes in ihrer identitätsstiftenden Wirkung

3.2 Leitlinien¹ des Wohnungsbaus

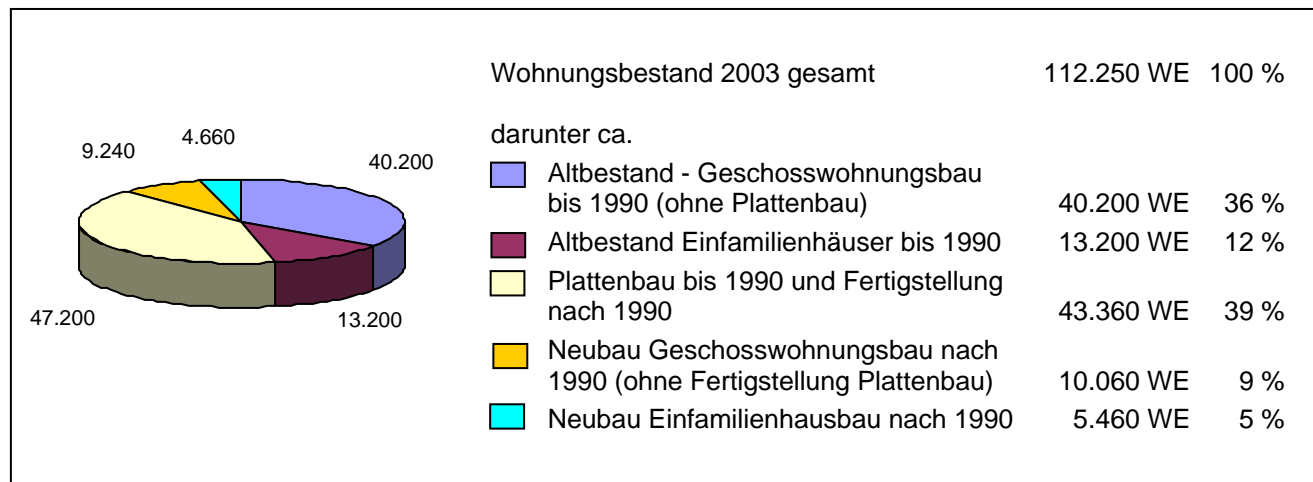
- ⇒ Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung entsprechend den Anforderungen von Grundgesetz und Baugesetzbuch (vgl. § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 2 BauGB).
- ⇒ Standortbindung der Wohnbevölkerung, da sich die Attraktivität der Landeshauptstadt in der Anzahl ihrer Einwohner und sonstigen Nutzer widerspiegelt.
- ⇒ Ausreichend Wohnpotentiale innerhalb des Stadtgebietes von Erfurt entsprechend der vorhersehbaren Nachfrage sowie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.
- ⇒ Entwicklung von Wohnungsbestand und -umfeld entsprechend den Bewohneransprüchen, vorrangige Förderung von Wohngebäuden in städtebaulich bedeutsamen Arealen, Umstrukturierung nicht nachfragegerechter Wohnungsbestände.
- ⇒ Vorrangige Standortentwicklung bei günstigen Anschlussmöglichkeiten zu Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie Verkehrseinrichtungen (insb. Stadtbahn).
- ⇒ Stabilisierung eines ausreichenden Wohnungsmarktes der Miet- und Baulandpreise auf einem für weite Bevölkerungsschichten aber auch für die Eigentümer finanzierbarem Niveau hält. Das bedeutet, dass über ein angemessenes Verhältnis von Wohnwert und Mietertrag auch ausreichend Spielraum für eine bedarfsgerechte Qualitätserhaltung verbleibt.
- ⇒ Qualitätsvolle Wohnbaustrukturen und Wohnformen sind in differenzierten Preissegmenten sowohl im gewachsenen Stadtgebiet wie auch in den dörflich geprägten Ortschaften von Erfurt erforderlich.
- ⇒ Spezielle Wohnbedürfnisse, z. B. von Senioren, behinderten Menschen, jungen Familien, Haushalten mit exklusiven Wohnbedürfnissen etc. sind zu berücksichtigen, hierbei sind u. a. den Nachfrageveränderungen anpassbare flexible Baustrukturen anzustreben.
- ⇒ Die Identifikationsmöglichkeit der Bewohner mit dem Charakter ihrer Wohnquartiere ist zu fördern, neue Bebauungen sollen sich korrespondierend in den Bestand einfügen.

¹ Leitlinien beschreiben Wege zu den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung (Leitbildern).

4. ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

siehe Anlage 2 zum Wohnbaubestand und Neubaupotential: Baualter und Bautyp

4.1 Wohnungsbestand 2003



4.2 Wohnbaubestand nach Baualter und Bautyp

Wesentliche Grundlagen zur Einschätzung der erforderlichen Neubaupotentiale sind neben der vorhersehbaren Nachfrage, der Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung von Standortqualitäten, wie stadträumliche Lage und Erreichbarkeit, Qualität der Bausubstanz, Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Wohnumfeldes sowie Identitätsbildung und Image.

4.2.1 Städtische Mehrfamilienhausgebiete

Bausubstanz vor 1870 / Wohnbereich der Altstadt

Die Erfurter Altstadt ist Bedeutungsträger städtischer Identität und funktionales Zentrum der Stadt mit einem vielseitigen Gefüge aus Dienstleistung, Handel, Verwaltung und Kultur. Die Baustruktur der Altstadt ist ebenso heterogen. Sie umfasst neben dem mittelalterlich geprägten Altstadtkern auch gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser, moderne Gebäude für Einzelhandel und Dienstleistung sowie innerstädtische Wohnquartiere und Wohnbauten in Plattenbauweise. Es sind jedoch nicht alle Teilbereiche der Altstadt für Wohnnutzungen geeignet. Ziele der Stadtentwicklung sind die Erhaltung der historischen Bausubstanz sowie die Sicherung der Wohnfunktion der Altstadt. Dem entspricht die gezielte Förderung von Sanierungsmaßnahmen sowie eine angepasste Ergänzung der Bausubstanz sowie die qualitätsvolle Gestaltung der vorhandenen städtischen und privaten Freiräume. Nach dem Prinzip der erhaltenden Erneuerung konnte die Altstadt bereits in erheblichem Umfang saniert werden, dennoch weist sie, vor allem in Randbereichen, noch gravierende Substanz- und Funktionsmängel sowie damit verbundene hohe Leerstände auf.

Gründerzeitlich geprägte Gebiete von 1870 – 1918

Der seit 1990 in den gründerzeitlich geprägten Gebieten erreichte Sanierungsstand ist hoch. Dabei sind in den bevorzugten Wohnlagen im südlichen und südwestlichen Stadtgebiet sowie entlang der Geraeue nahezu durchgängig intakte Wohngebiete entstanden. Hingegen sind die nördlichen und östlichen Vorstädten durch einen geringeren Sanierungsgrad bzw. soziale Konfliktsituationen gezeichnet. Bereits zur Zeit der DDR bestanden hier hohe Leerstände durch Unbewohnbarkeit.

Die Förderprogramme "Urban" und "Soziale Stadt" haben zu einer Verbesserung der Situation beigetragen. Grundsätzlich können in den nördlichen und östlichen gründerzeitlich geprägten Quartieren auch sehr gute Wohnqualitäten erreicht werden. Die Voraussetzung ist, daß in Teilbereichen partielle strukturelle Veränderungen (Neuordnung) der vorhandenen Wohnbausubstanz durchgeführt werden können.

Wohngebiete der 20- und 30er Jahre

Im Anschluss an den Gründerzeitgürtel (Bebauung von 1871 bis ca. 1918) gruppieren sich mehrgeschossige Mietsgebäude in unterschiedlicher Architektursprache, die blockweise charakteristische Elemente der jeweiligen Bauzeit repräsentieren. Beispielsweise sind die Ideen des Weimarer Bauhauses im Bereich der Flensburger Straße, Dortmunder Straße und Hamburger Straße nachvollziehbar. Während die Gründerzeitbebauung durch eine Vielzahl von Einzelhäusern mit unterschiedlichen Eigentümern geprägt ist, entstanden nun durch wenige Eigentümer – zumeist Genossenschaften – bis in die kleinsten Details hinein einheitliche Baukörper bzw. Ensembles. Der sogenannte "Hamburger Block" an der Liebknechtstraße veranschaulicht besonders gut die Struktur des sozialen Wohnungsbaus der zwanziger Jahre. Der Arbeiterwohnungsbau besiedelte auch Quartiere im nördlichen Stadtbereich, angelagert an gewerblich genutzte Standorte und Produktionsstätten. So entstand z.B. im Geviert Salinenstraße, Hohenwindenstraße, Barkhausenstraße, und Teichstraße ein mehrstöckiger Arbeiterwohnblock, der damals neuesten Ansprüchen an Belichtung und Belüftung sowie sozialen Gemeinschaftsgedanken Rechnung trug.

In den vorgenannten Gebieten ist teilweise bereits ein guter Sanierungsstand erreicht teilweise besteht jedoch auch noch umfassender Sanierungsbedarf. Die überwiegend einfachen Wohnungstypen und ungünstigen Wohnungszuschnitte werden absehbar weitere nachfragegerechte Umbaumaßnahmen erfordern. Angesichts der zur Zeit hohen Leerstände und oft ungünstigen Lagebedingungen werden die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen meist nicht aus den erzielbaren Mieten refinanzierbar sein.

Wohngebiete von 1946 – 1964

In der Nachkriegszeit wurden Wohnquartiere am Steinplatz, am Studentenrasen und in Daberstedt errichtet, die den enormen Wohnraumbedarf der Bevölkerung decken sollten und heute stabile Wohngebiete breiter Schichten sind. Dem Geist der "Moderne" mit seinen Forderungen nach "Licht, Luft und Sonne" folgend wurden langgestreckte Zeilenbauten in durchgrünte Flächen eingeordnet. Waren die Wohnungs- und Siedlungsbauten der Vorkriegszeit durch eine Weiterführung der gewachsenen Stadtstrukturen geprägt, entstanden ab 1955 in großem Maßstab reine Wohngebiete in aufgelockerter Zeilenbebauung, so nördlich der Riethstraße im "Alten Rieth", im "Borntal" und im "Daberstedter Feld". In diesen Baugebieten ist heute bereits ein guter Sanierungsstand erreicht. Die Zeilenbauweise bietet vorrangig kleinere Wohnungen in gewachsenen Nachbarschaften, die ein attraktives Wohnraumangebot für Ein- und Zweipersonenhaushalte darstellen können.

Großwohnsiedlungen ab 1965

In Zeiten ihrer höchsten Auslastung boten die Großwohnsiedlungen mit einem Bestand von etwa 42.000 Wohnungen¹ ca. 106.000 Bürgern (knapp 50 % der damaligen Erfurter Bevölkerung) den erforderlichen Wohnraum. Heute befindet sich ein Großteil² der Wohngebiete in industrieller Bauweise in einem erheblichen Bedeutungswandel der Nachfragesituation. Abwanderungen und natürlicher Bevölkerungsverlust haben in den Großwohnsiedlungen zu einem sehr hohen Einwohnerverlust geführt. Prognosen gehen davon aus, dass der überwiegende Teil des zukünftig für Erfurt erwarteten Bevölkerungsverlustes die Großwohnsiedlungen betreffen wird. Eine Ursache

¹ Die Differenz zur höheren statistischen WE-Anzahl in Plattenbaugebieten (siehe Punkt 4.1 dieser Ausarbeitung) umfasst Montagebauweisen außerhalb der Großwohnsiedlungen.

² Im Nachfragevergleich stellen sich zur Zeit innerhalb der Großwohnsiedlungen die Gebiete Wiesenhügel, Drosselberg und Buchenberg am stabilsten dar.

ist u. a. die hier vorzufindende Vermassung und Vereinheitlichung der Bauformen, was den gegenwärtigen Wohnwünschen eines Großteils der Bevölkerung entgegensteht. Resultierend aus den mangelnden Zuzügen werden somit grundlegende Umstrukturierungsmaßnahmen in diesen Bereichen erforderlich.

Der Geschosswohnungsbau seit 1990 kann auf Grund seiner zeitgemäßen Ausstattung als stabil betrachtet werden. Problematisch könnten sich Standorte am Rande von Dörfern mit ungenügender Anbindung an die Stadt darstellen. In diesen Geschosswohnungen lassen sich bestehende und absehbare infrastrukturelle Versorgungsdefizite nur bedingt durch die Vorteile des suburbanen Lebens - insbesondere der individuellen Grundstücksnutzung - kompensieren.

Geschosswohnungsbau ab 1990

Einige bedeutende Baumaßnahmen im Stadtgebiet nach § 34 BauGB sind:

⇒ Roter Berg	ca. 180 WE
⇒ "Schokolade" (Friedrich-List-Straße / Am Stadtpark)	ca. 170 WE
⇒ Kiefernweg / Werner-Seelenbinder-Straße	ca. 163 WE
⇒ Studentenrasen / Sportplatz	ca. 160 WE
⇒ Gisperslebener Straße	ca. 129 WE
⇒ „Wohnpark am Landtag“, Friedrich-List-Straße	ca. 98 WE
⇒ Niels-Bohr-Weg	ca. 86 WE

Des weiteren wurde Geschosswohnungsbau im wesentlichen an den folgenden Standorten mittels Bebauungsplänen errichtet:

⇒ Wohngebiet Ringelberg (EFN 083)	ca. 560 WE
⇒ Niedernissa: Über dem Dorfe (NIE 306)	ca. 300 WE
⇒ Häßlerstraße / Melchendorfer Straße (DAB 464)	ca. 250 WE
⇒ Fienstedt: Wohnpark Fienstedt (FRI 255)	ca. 200 WE
⇒ An der Weinsteige (BIN 137)	ca. 80 WE

4.2.2 Dörfliche Gebiete

Die dörflichen Siedlungsbereiche sind in ihrer Struktur entsprechend des jeweiligen Baualters sehr heterogen und hinsichtlich ihrer Stabilität langfristig sehr schwierig einzuschätzen. Allgemein wird der dörfliche Wohnungsbestand durch eine Vielzahl angrenzender Nebengebäude gekennzeichnet, die wesentlich das Dorfbild prägen. Auf Grund fehlender Nutzungen für diese Nebengebäude können vielfach keine Problemlösungen für ihre Erhaltung und Sanierung angeboten werden. In vielen Dörfern ist daher ihr Verfall und Abriss zu verzeichnen oder abzusehen und zwangsläufig hinzunehmen. Stellenweise ist eine Umnutzung zu Wohnraum möglich. Möglicherweise wird auch die alte Bausubstanz in den Dorfkernen, z. B. Gehöfte und große Speicher oder auch kleinere Wohnhäuser zukünftig leer stehen, wenn in weniger bevorzugte Dorflagen keiner nachzieht. Es wird davon ausgegangen, dass Wohnungen und Häuser, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden, in der Nutzung stabiler sind als Mietwohnanlagen. Grundsätzlich besteht insbesondere in den Dorfkernen zur Erhaltung historischer Bausubstanzen ein erheblicher Handlungsbedarf.

4.2.3 Einfamilienhausgebiete und Siedlungen

Im Erfurter Stadtgebiet gibt es eine Vielzahl von Einfamilienhausgebieten, die zu unterschiedlichen Bauzeiten entstanden sind und daher verschiedene Erscheinungsformen aufweisen. So gibt es spezielle Wohnsiedlungsgebiete mit besonderen Entstehungsanlässen und Nutzungsmischungen. Beispielsweise entstanden Siedlungen im Erfurter Norden und Osten, um Arbeitslosen die Möglichkeit zu geben, günstig Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig einen Garten für die Selbstversorgung zur Verfügung zu haben (Ringelbergsiedlung, Stollbergsiedlung und Sulzer Siedlung). Die Siedlungsgebiete weisen noch heute Grundstückszuschnitte auf, die typisch für die

Genese und den Siedlungscharakter sind. In der Cyriaksiedlung finden sich lange, schmale Grundstücke mit kleinen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie großen Gärten.

Nach 1990 wurden Einfamilienhäuser in Baulücken der bestehenden Wohngebiete sowie in neuen Wohngebieten, die über Bebauungspläne entwickelten wurden, errichtet. **Als städtische Siedlungsschwerpunkte sind hierbei die Baugebiete um Marbach sowie der Ringelberg zu nennen.** Ausgehend von der Eigentümerstruktur werden die Erfurter Einfamilienhausgebiete und Siedlungen als langfristig stabile Wohngebiete mit hoher Wohnqualität bewertet. Noch nicht vollständig bebaute neue Wohngebiete bedürfen jedoch einer zügigen (zumindest quartiersweisen) weitestgehenden baulichen Komplettierung.

4.3 Wohnbaupotentiale

Das für eine Wohnbebauung in Frage kommende Baulückenpotential wird mit ca. 700 Wohneinheiten¹ geschätzt. Mögliche Nachnutzungen im Ergebnis der in der Stadt Erfurt erforderlichen Stadtumbauprozesse sind gegenwärtig nicht abschätzbar. Innerhalb bereits abgeschlossener bzw. begonnener Bebauungspläne der Stadt Erfurt stehen für die Jahre 2005 bis 2020 ca. 7.500 WE für den Wohnungsbau zur Verfügung. Der Anteil der entwickelbaren Einfamilienhäuser liegt hierbei deutlich dem Anteil möglicher Geschosswohnungsbaupotentiale. Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt sieht außerdem entwicklungsfähige Wohnbauflächenreserven in Höhe von ca. 800 WE vor, die eine bevorzugte Eignung für Einfamilienhausbau aufweisen.

Voraussichtliche Wohnbaupotentiale der Stadt Erfurt für den Zeitraum von 2005 bis 2020

(ca. Werte)	Gesamt (in WE)	MFH (in WE)	EFH in (WE)
	Potential	Potential	Potential
Baulücken	700	-	700
Stadtumbau	k.A.	-	k.A.
Rechtskräftige Bebauungspläne	5.000	3.100	1.900
Bebauungsplanverfahren	2.500	1.350	1.150
Reserven des FNP	800	-	800
Gesamt	9.000	4.450	4.550

4.3.1 Wohnbaupotential in Baulücken

Baulücken werden hier als potentielle Bauflächen (unbebaut) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile definiert, die nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

Die in den Jahren 1999/2000 zunächst nach städtebaulichen Gesichtspunkten durchgeführte Untersuchung der Baulücken² ist durch eine erneute detaillierte Erfassung zu aktualisieren. Diese soll auch die Baulücken für den Geschosswohnungsbau umfassend betrachten. Diese Aktualisierung ist für die Jahre 2005/2006 vorgesehen. Bis dahin wird weiterhin das bisher zu Grunde gelegte Baulückenpotential mit einem Stand von ca. 700 WE vorrangig für den Einfamilienhausbau angenommen.

¹ Schätzung anhand von Katasterkarten und Ortskenntnis, eine detaillierte Erfassung ist für 2005 / 2006 vorgesehen

² internes Arbeitsmaterial

4.3.2 Wohnbaupotential durch Stadtumbau

4.3.2.1 Nutzung von Brachen

Was sind Brachen? Eine gesetzliche Definition für eine Brache besteht nicht. Ein Wesensmerkmal stellt das Zurückziehen von Investoren, Eigentümern oder Nutzern von einer Fläche dar. Ursachen sind häufig das Übersteigen der Entwicklungskosten und Bodenwerte sowie teilweise zusätzlich der nachfolgenden Betriebskosten über die potentiell zu erwartenden Gewinne. Es ist jedoch nicht jede minder- oder ungenutzte Fläche als Brache anzusehen. Von einer Brache kann im Regelfall gesprochen werden, wenn für eine Fläche im Interesse der Allgemeinheit eine effektivere Nutzung anzustreben ist und nach einer angemessenen Zeitspanne die Marktmechanismen eine Wiederinwertsetzung nicht bewältigt haben.

Als Brachen sind zu unterscheiden:

- Industrie- und Gewerbebrachen
- Militärbrachen
- Infrastrukturelle Brachen (insbesondere der Bahn)
- Wohnbaubrachen

Gründe für die Entwicklung von Wohnnutzungen auf Brachen können sein:

- entsprechende Nachfrage im Wohnungsbau
- Eignung der Fläche aufgrund ihrer Beschaffenheit und Lage (z. B. Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV's oder Versorgungseinrichtungen)
- Schutz des Außenbereichs vor Neuinanspruchnahme von Naturräumen
- Ergänzung der Umgebungsbebauung
- Fehlende Eignung und/oder fehlender Bedarf für anderweitige Nachnutzungen (z. B. Gewerbe)

Vom Stadtentwicklungsamt Erfurt wird eine Erfassung der Brachen im Stadtgebiet durchgeführt. Die Darstellung ausgewählter Brachen im Rahmen eines "Baulandkatasters" wird fortlaufend bearbeitet.

Exemplarisch können für eine potentielle Wohnnutzungen geeignete Brachen bzw. bereits in Entwicklung befindliche ehemalige Brachen benannt werden:

Gewerbebrachen

Fläche des Brühl

An diesem innerstädtischen Standort wird ein neues Stadtviertel mit gemischten Nutzungen. Unmittelbar hinter der Stadtkrone mit Dom und St. Severi gelegen, sind hervorragende Standortbedingungen für Büros, Praxen, Hotels, Geschäfte und Wohnungen gegeben. Eine angestrebte hohe bauliche Dichte ist sowohl aus ökonomischen Gründen als auch aus städtebaulicher Sicht gewünscht. Das Brühl stellt jedoch gleichzeitig einen wichtigen Übergangsbereich des in die Stadt führenden Grünraumes zwischen Binderslebener Straße und Gothaer Landstraße zum kompakt bebauten Stadtzentrum dar. Es ist daher von hoher Bedeutung im Bereich des Brühl hinreichend Grün- bzw. Freiraumverbindungen vom Gothaer Platz in Richtung Domplatz vorzuhalten. Die bauliche Entwicklung wird erst in einigen Jahren abgeschlossen sein. Aufbauend auf den Rahmenplan Brühl werden mehrere Bebauungsplanverfahren betrieben bzw. wurden z. T. bereits abgeschlossen.

Militärbrachen

Ehemaliges Kasernengelände "Schellrodaer Straße"

Nach der bereits erfolgten Beräumung der ehemaligen Bundeswehrkasernen wird die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes in Fortführung des bestehenden Wohngebietes betrieben. Der erfolgte Abriss der vorher leerstehenden Militärgebäude wird auch die Vermarktung des benachbarten Wohngebietes „In der Birke“ verbessern.

4.3.2.2 Umbau der Großwohnsiedlungen (Masterplanung)

Die Konzeption zur Umstrukturierung der Großwohnsiedlungen wird in einem dialogorientierten Prozess zwischen Wohnungswirtschaft, Stadt Erfurt, Versorgungsunternehmen unter Einbeziehung der Nutzer bzw. Mieter erarbeitet. In diesem Rahmen wurde unter Federführung des Amtes für Baukoordinierung, Stadterneuerung und Denkmalpflege in Kooperation mit den vier großen Erfurter Wohnungsbaugesellschaften der Masterplan II Erfurter Großwohnsiedlungen erarbeitet, der Prioritäten der Bestandsentwicklung und fortzuschreibende Rückbauziele benennt. Der Entwicklungszustand der Großwohnsiedlungen bzw. möglicher Nachnutzungen ist dabei ebenso von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung wie von den für Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung stehenden Finanzmitteln abhängig. Es wird angestrebt, mit der Masterplanung in Teilbereichen der Erfurter Großwohnsiedlungen möglichst langfristige Investitionssicherheiten für Aufwertung und Sanierung zu schaffen und in anderen Teilbereichen eine der Wohnungsmarktentwicklung entsprechende Auswahl von Rückbauobjekten zu ermöglichen.

Aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes wird empfohlen, bei Rückbaumaßnahmen neben punktuellen Eingriffen zur Qualitätsverbesserung möglichst die Option für zusammenhängende Nachnutzungsflächen für Neubebauungen offen zu halten. Im Rahmen der Masterplanung Erfurter Großwohnsiedlungen wurde jedoch festgestellt, dass bis zum Jahr 2020 nicht hinreichend geeignete Nachnutzungsflächen zur Verfügung stehen werden. Eine Abschätzung der möglichen Nachnutzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

4.3.3 Wohnbaupotential in Bebauungsplänen und -planverfahren

siehe Anlage 3: B-Pläne und V+E-Pläne für den Wohnungsbau

Für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren wurden die Planungszahlen und freien Kapazitäten anhand der bereits vorhandenen Bebauung sowie einer Einschätzung der voraussichtlichen Nachfrageentwicklung für verbleibende freie Bauflächen und den damit im Rahmen des vorhandenen Planungsrechtes zu erwartenden Bebauungsdichten ermittelt. Zum Beispiel kann entsprechend der Festsetzung "offene, zweigeschossige Bauweise" ein freistehendes Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Dabei ist von der vorrangigen Umsetzung überwiegend niedriggeschossiger Bebauungen und weniger von gesamtstädtisch bereits im Überschuss vorhandener Geschosswohnbebauungen auszugehen.

4.3.3.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Potentiale in verbindlichen Bauleitplänen geordnet nach größtenteils bebaut / realisiert, mit Potentialen (mehr als 10 WE frei), mit Potentialen aber erhöhtem Klärungsbedarf. Die Größenangaben beziehen sich jeweils auf Wohn- bzw. 50 % der Mischbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der jeweiligen Bebauungspläne.

Wohnungsbaupotentiale in genehmigten verbindlichen Bauleitplänen (Stand: 04.02.2005)

Art	Plan-Nr.	Standort (kursiv = Potentiale aus laufenden Änderungsverfahren)	Größe ¹ (ha)	Anzahl der Wohnungen				Einwohner ²
				gesamt		in MFH	in EFH	
				Planung ³	Realisiert	Frei ⁵	Frei ⁵	
größtenteils bebaut / realisiert								
Alach								
BP	ALA201	Alach West "Am Wäldchen"	3,0	45	42	0	3	90
Altstadt								
VE	ALT405	Nörtl. der Großen Ackerhofsgasse	0,7*	78	78	0	0	156
BP	EFM172	Michaelisstraße – Ost	1,5	72	72	0	0	144
BP	EFM111	Eigenheimstandort Fischersand (Hinweis: nur Bebauung nach '90)	0,6*	26	26	0	0	52
Teilsumme			2,8	176	176	0	0	352
Büßleben								
BP	BUE215	Büßleben, Auf dem Anger	5,0	88	88	0	0	176
VE	BUE216	Büßleben, Auf dem Sande	1,0	17	17	0	0	34
Teilsumme			6	105	105	0	0	210
Daberstedt								
VE	DAB464 ^M	Häbelerstraße/Melchendorfer Straße	1,8	250	250	0	0	500
Egstedt								
VE	EGS226	Egstedt, Wohnpark	1,8	27	27	0	0	54
Ermstedt								
VE	ERM235	Ermstedt, An der Nesse	3,9	57	55	0	2	114
Gispersleben								
VE	GIS473	Grimmaer Straße	2,0*	42	33	0	9	84
Gottstedt								
BP	ERM237	Gottstedt, Im Fienstedter Feld	1,5	30	30	0	0	60
Hochheim								
BP	HOH400	Messe, Teil Nord	1,5	34	32	0	2	68
Sulzer Siedlung								
VE	HOS508	Wohngebiet Westlich der Sulzer Siedlung	5,6	116	109	0	7	232
Töttleben								
BP	KER251 ^M	Töttleben Süd	4,2	48	48	0	0	96
Linderbach								
VE	LIA273 LIA281	Über den Teichen Teil 2 u. 3	2,0	65	65	0	0	130
VE	LIA274	Im Ziegelgarten	1,1	24	24	0	0	48
BP	LIA278 ^M	Auf der großen Mühle...	0,9	30	21	0	9	60
BP	LIA282 ^M	An der kleinen Mühle	1,0	22	17	0	5	44
Teilsumme			5,0	141	127	0	14	282
Marbach								
BP	MAR406	Parchimer Straße / Suhler Straße	3,1	60	58	0	2	120
VE	MAR138	Meininger Str./ Luckenauer Straße	1,5	68	68	0	0	136
VE	MAR139	Bergener Straße	0,8	29	20	0	9	58
Teilsumme			5,4	157	146	0	11	314
Niedernissa								
BP	NIE306	Zwischen Straße und Rohdaer Weg	5,2	379	379	0	0	758
Rohda (Haarberg)								
VE	NIE315	OS Rhoda "Über den Steinbiele"	1,4	13	10	0	3	26
Salomonsborn								
VE	ALA207	Salomonsborn "Am Bache"	1,1	21	21	0	0	42
BP	ALA208	Salomonsborn, Vor dem Dorfe	3,3	37	34	0	3	74
Teilsumme			4,4	58	55	0	3	116
Schaderode								
BP	ALA209	Schaderode, Wohngebiet Südost	5,4	60	59	0	1	120
Stotternheim								
BP	STO328 ^M	Schwanseer Straße	4,5	38	13	18	7	76
Tiefthal								
BP	TIE335	Wohngebiet Tiefthal (Tiefthal W I)	18,0	239	233	0	6	478

Art	Plan-Nr.	Standort (kursiv = Potentiale aus laufenden Änderungsverfahren)	Größe (ha)	Anzahl der Wohnungen				Einwohner ²
				gesamt		in MFH	in EFH	
				Planung ³	Realisiert ⁴	Frei ⁵	Frei ⁵	
größtenteils bebaut / realisiert								
Urbich								
BP	BUE221 ^M	Urbich, Erweiterung Wohngebiet Weinberg	1,0	25	21	0	4	50
Vieselbach								
BP	VIE341 ^M	Vor der Ziegelei, Wohnpark Vieselbach	0,9	79	76	0	3	158
Waltersleben								
BP	WAL350 ^M WAL362 ^M	Auf dem Hohen Rande, TB Wohngsbau und Erweiterung	0,5	5	0	0	5	10
VE	WAL361	Waltersleben, Wohnpark	0,5	16	16	0	0	32
Teilsumme			1,0	21	16	0	5	42
Windischholzhausen								
BP	WIN355 ^M	Windischholzhausen, An den Teichen	7,3	127	121	0	6	254
Zwischensumme			89,7	2.174	2.198	18	85	4.420
mit Potentialen (mehr als 10 WE frei)								
Salomonsborn								
BP	ALA206	Salomonsborn, Flur 4	11,0	288	276	0	12	576
Andreasvorstadt								
BP	ANV434	EW002 – Wohnquartier Süd	7,9	535	0	535	0	1.070
BP	ANV423	EW002 – Wohnquartier Nord	11,0	400	55	250	95	800
Teilsumme			18,9	935	55	785	95	1.870
Bindersleben								
BP	BIN137	An der Weinsteige	9,0	380	322	0	58	760
Büßleben								
BP	BUE217	Büßleben, Erweiterung des B-Planes "Auf dem Anger"	5,5	80	38	0	42	160
Urbich								
BP	BUE219 ^M	Urbich, Übern Krautländer	13,1	260	121	50	89	520
Ermstedt								
VE	ERM235	Ermstedt, An der Nesse	3,9	57	39	0	18	114
Hochheim								
BP	HOH400	Messe, Teil Süd	3,5	60	0	0	60	120
Hochstedt								
BP	HOT242 ^M	Hochstedt, Stadtweg	1,4	40	0	0	40	80
Krämpfervorstadt								
BP	EFN083 ^M	Ringelberg	57,0	2.328	1.168	580	580	4.656
VE	KRV513	Ringelberg-Hangkante	3,5	64	0	0	64	128
Teilsumme			60,5	2.392	1.168		644	4.784
Marbach								
BP	MAR410	Marbach - östl. der Ilmenauer Str.	22,0	374	318	0	56	764
BP	MAR411	Marbach - westlich der Ilmenauer Straße	12,6	196	169	0	27	392
BP	MAR413	Stadtweg	17,8	256	72	0	128	512
BP	MAR414	Stendaler Straße	12,6	150	0	0	150	300
Teilsumme			65	976	544	0	440	1.968
Niedernissa								
BP	NIE307	Vor dem Zeckensee	18,0	270	153	0	117	540
Schmira								
BP	SCH520	Schmira Nord-Ost	1,2	14	1	0	13	28

Art	Plan-Nr.	Standort (kursiv = Potentiale aus laufenden Änderungsverfahren)	Größe ¹ (ha)	Anzahl der Wohnungen				Einwohner ²
				gesamt		in MFH	in EFH	
				Planung ³	Realisiert ⁴	Frei ⁵	Frei ⁵	
mit Potentialen (mehr als 10 WE frei)								
Stotternheim								
BP	STO329	Stotternheim, Hinter der Mühle und den Höfen	17,0	283	237	0	46	566
Schwerborn								
BP	SWB321	Schwerborn, Unterm Weingarten	4,6	110	48	0	62	220
Töttelstädt								
BP	TTS372	Töttelstädt, Auf dem Sauenborn	3,0	46	27	0	19	92
Vieselbach								
BP	VIE340 ^M	Am Anger	6,0	150	52	0	98	300
Windischholzhausen								
BP	WIN357	Windischholzhausen, In der Birke	8,4	134	92	0	42	268
Zwischensumme			246,5	6.364	3.119	1.415	1.830	12.838
erhöhter Klärungsbedarf								
Frienstedt								
VE	FRI255	Wohnpark Frienstedt	8,8	389	342	40	7	778
Ilversgehofen								
BP	ILV093 ^M	Ilversgehofener Platz	4,0	400	100	300	0	800
Johannesvorstadt								
BP	JOV416 ^M	"Löblein"	2,3*	360	0	360	0	720
Kerspleben								
BP	KER245	Am neuen Schwerborner Weg	12,8	250	196	30	24	500
Linderbach								
BP	LIA285	Am Steige	3,6	200	8	192	0	400
Melchendorf								
BP	MEL056	Buchenberg	10,7	770	21	749	0	1.540
Zwischensumme			42,2	2.369	667	1.671	31	4.738
Gesamtsumme			381,9	11.097	6.051	3.113	1.933	22.194
BP - Bebauungsplan ^M - = inklusive gemischter Bauflächen [*] Flächenrecycling EFH - Einfamilienhäuser Realisiert = Angaben Bauordnungsamt und Begehung MFH - Mehrfamilienhäuser* VE Vorhaben- und Erschließungsplan								
¹ = Größe ermittelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu 100 % für Wohnbauflächen und 50% für Mischbauflächen im Geltungsbereich B-Plan ² = Theoretische Gesamteinwohnerzahl bei 2,0 Einwohnern / Wohnung. Als Grundlage wird die Planungszahl herangezogen. Wenn aber Summe der Realisierungszahl und freien Potentiale die Planungszahl übersteigt, dann die Summe. ³ = Schätzung entsprechend vorhandenem Planungsrecht ⁴ = Schätzung auf der Grundlage von Ortsbegehungen (Realisation Ende 2004, tlw. April 2005) ⁵ = Freie Kapazitäten auf bisher unbebauten Grundstücksflächen								

Nach 1990 bis 2004 wurden in Gebieten mit verbindlichen Bauleitplänen ca. 6.000 Wohnungen gebaut. Für die Zukunft bestehen theoretisch noch Kapazitäten für den Bau von ca. 5.000 WE in derartigen Neubaugebieten, davon ca. 3.100 WE im Geschosswohnungs- und ca. 1.900 WE im Einfamilienhausbau. Hierbei gibt es Neubaugebiete, deren Realisierung aus verschiedenen Gründen in Frage steht, die in der Kategorie erhöhter Klärungsbedarf zusammengefasst wurden. Entsprechend der rückläufigen Nachfragesituation im Bestand sind sie insbesondere auf den Reduzierungsbedarf ihrer Geschosswohnungsneubaupotentiale zu prüfen.

4.3.3.2 Bebauungsplanverfahren

Nachfolgend sind Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau dargestellt. Die Angaben "kurz- bis mittelfristig" bzw. "langfristig" beziehen sich auf die voraussichtliche Verfahrensdauer. Die Fläche entspricht den Wohn- und 50 % der Mischbauflächen des FNP im Geltungsbereich der Planverfahren.

Wohnbaupotentiale in Bebauungsplanverfahren, Stand: 04.02.2005

Art	Plan-Nr.	Standort (kursiv = Potentiale aus Änderungsverfahren)	Größe ¹ (ha)	Anzahl der Wohnungen				Einwohner ²
				gesamt		in MFH	in EFH	
				Planung ³	Realisiert ⁴	Frei ⁵	Frei ⁵	
Rechtskraft kurz- bis mittelfristig								
Altstadt								
BP	EFM182 ^M	Hirschgarten / Eichenstraße	5,0*	100	0	100	0	200
BP	ALT551	Puschkinstraße	2,8	92	0	66	26	184
BP	ALT537	Kleine Ackerhofsgasse	1,3	+25	0	0	+25	50
Teilsumme Altstadt			9,1	217	0	166	51	434
Andreasvorstadt								
BP	ANV422	EW002 – Universität, Teil Wohn- ungsbau	4,5	380	0	380	0	500
Brühlervorstadt								
BP	BRV460 ^M	Brühl-Mitte	2,0	k.A.	k.A.	100	0	k.A.
BP	BRV	Brühl - Süd	1,2	k.A.	k.A.	80	0	k.A.
BP	BRV459 M	Brühl-Nord (rechtskräftig)	2,0	20	0	20	0	40
BP	BRV549 M	Brühl-Benaryplatz	1,2	40	0	40	0	80
BP	BRV511 M	Brühl-Kupferhammermühlgasse	1,0	60	0	45	15	120
Teilsumme 1 Brühlervorstadt (Brühl)			7,4	k.A.	k.A.	285	15	k.A.
VE	BRV523	Bahnhof Erfurt West	2,3*	15	12	0	3	34
BP	BRV495	Döhlerstraße	2,5	60	0	40	20	120
V E	BRV 554	Ökosiedlung "Am Bonifaciusbrunnen"	1,1	15	0	0	15	30
Teilsumme 2 Brühlervorstadt (Sonstige)			18,9	452	131	240	81	904
Kerspleben								
VE	KER546	An der Kirche	1,1	15	0	0	15	30
Löbervorstadt								
BP	LOV509	Wohngebietserweiterung Kiefernweg	2,7	14	5	0	9	28
Melchendorf								
BP	MEL486	Roter Stein / Cammermeisterweg	11,5	30	13	0	17	60
Molsdorf								
BP	MOL463	Am Zwetschenberg	0,8	12	0	0	12	24
Schmira								
BP	SCH530	Westliche Erweiterung der Siedlung Schmira	5,2	61	0	0	61	112
Gispersleben								
BP	GIS488	Wohngebiet Premnitzer Straße	2,0	45	11	0	34	90
Windischholzhausen								
BP	WIN533	Schellrodaer Straße	7,5*	120	0	0	120	240
Zwischensumme			58	1.106	40	871	375	1.942

Art	Plan-Nr.	Standort (kursiv = Potentiale aus laufenden Änderungsverfahren)	Größe ¹ (ha)	Anzahl der Wohnungen				Einwohner ²
				gesamt		in MFH	in EFH	
				Planung ³	Realisiert ⁴	Frei ⁵	Frei ⁵	
Rechtskraft langfristig								
Brühlervorstadt								
BP	EFS010	Bei dem Kreuzchen am Schleifwege	6,0	50	0	0	50	100
Egstedt								
VE	EGS225	Egstedt, Am Wiesenbach	4,6	60	0	0	60	120
Kerspleben								
BP	KER247 ^M	Kerspleben, Hinter dem Anger	4,6	70	0	0	70	140
Schmira								
BP	SCH014 ^M SCH039 ^M SCH040 ^M	Ortslage Schmira	16,0	250	0	0	250	500
Schwerborn								
BP	SWB323	Krautländer	0,8	20	0	0	20	40
Vieselbach								
BP	VIE347	Wallichen, An der Gramme	0,7	14	0	0	14	28
Waltersleben								
BP	WAL352	Waltersleben, Hinter der Kirche	2,0	40	0	0	40	80
BP	WAL353	Auf der Waidmühle	0,6	18	3	0	15	36
Teilsumme			2,6	58	3	0	55	116
Zwischensumme			35,3	522	3	0	519	1.144
erhöhter Klärungsbedarf								
Alach								
BP	ALA518 ^M	An der Nesse	1,4	18	0	0	18	36
Altstadt								
BP	EFM080	Regierungsstr./ Neuwerkstr.	0,8* ¹	50	0	50	0	100
Johannesvorstadt								
BP	JOV456 ^M	EVAG-Depotgelände	8,0*	185	0	120	65	370
Kräpfervorstadt								
BP	KRV417 ^M	südlicher Bereich zw. Hallescher Str. und Am alten Nordhäuser Bahnhof	2,0*	300	0	300	0	600
Löbervorstadt								
BP	EFS 095 ^M	Quartier am Steigerwald	2,9	60	0	0	60	120
Marbach								
BP	MAR415	Merseburger Straße	4,3	70	0	0	70	140
Schwerborn								
BP	SWB322 ^M	Gewerbegebiet Ost	2,0	30	0	0	30	60
Zwischensumme			32,6	713	0	470	243	1.426
Gesamtsumme			131,2	2.521	43	1.341	1.138	4.412
BP - Bebauungsplan			VE - Vorhaben- und Erschließungsplan					
EFH - Einfamilienhäuser			* - Flächenrecycling					
MFH - Mehrfamilienhäuser			M - inklusive gemischter Bauflächen					
¹ = Größe ermittelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu 100 % für Wohnbauflächen und 50% für Mischbauflächen im Geltungsbereich B-Plan								
² = Theoretische Gesamteinwohnerzahl bei 2,0 Einwohnern / Wohnung. Als Grundlage wird die Planungszahl herangezogen. Wenn aber Summe der Realisierungszahl und freien Potentiale die Planungszahl übersteigt, dann die Summe.								
³ = Schätzung entsprechend vorhandenem Planungsrecht								
⁴ = Schätzung auf der Grundlage von Ortsbegehungen (Realisation Ende 2004, tlw. April 2005)								
⁵ = Freie Kapazitäten auf bisher unbebauten Grundstücksflächen								

In Bebauungsplanverfahren bestehen noch Kapazitäten für den Bau von ca. 2.500 WE, davon ca. 1.300 WE im Geschosswohnungs- und ca. 1.400 WE im Einfamilienhausbau. Ebenso wie bei den

¹ Abzüglich der Überlagerung durch EFM 182

rechtskräftigen Bebauungsplänen gibt es auch Bebauungsplanverfahren, deren Realisierung aus verschiedenen Gründen problematisch ist, diese stehen in der Kategorie erhöhter Klärungsbedarf.

4.3.4 Wohnbaupotential in Reserven des FNP's

siehe Anlage 4: Reservepotentiale Flächennutzungsplan

Folgende Wohnbauflächendarstellungen und Mischbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans sind bisher nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan oder ein Bebauungsplanverfahren belegt.

Stadtteil	Flächengröße für den Wohnungsbau (in ha) ¹	Wohnungen (ca. 15 WE/ ha)	Einwohner (2,0 EW / WE)
Bindersleben	14	210	420
Brühler Vorstadt	12	180	360
Dittelstedt	6	90	180
Löbervorstadt ²	5	50	100
Frienstedt	3,5	53	106
Hochheim ²	2,5	30	60
Kerspleben	2,2	44	88
Hochstedt	2,2	33	66
Büßleben	2,0	30	60
Niedernissa	1,8	27	54
Wallichen	1,5	23	46
Mittelhausen	1,5	23	46
Kühnhausen	1,3	20	40
Töttelstädt	1,2	18	36
Vieselbach	0,7	11	22
Tiefthal	0,4	6	12
Summe	57,8	850	1.700

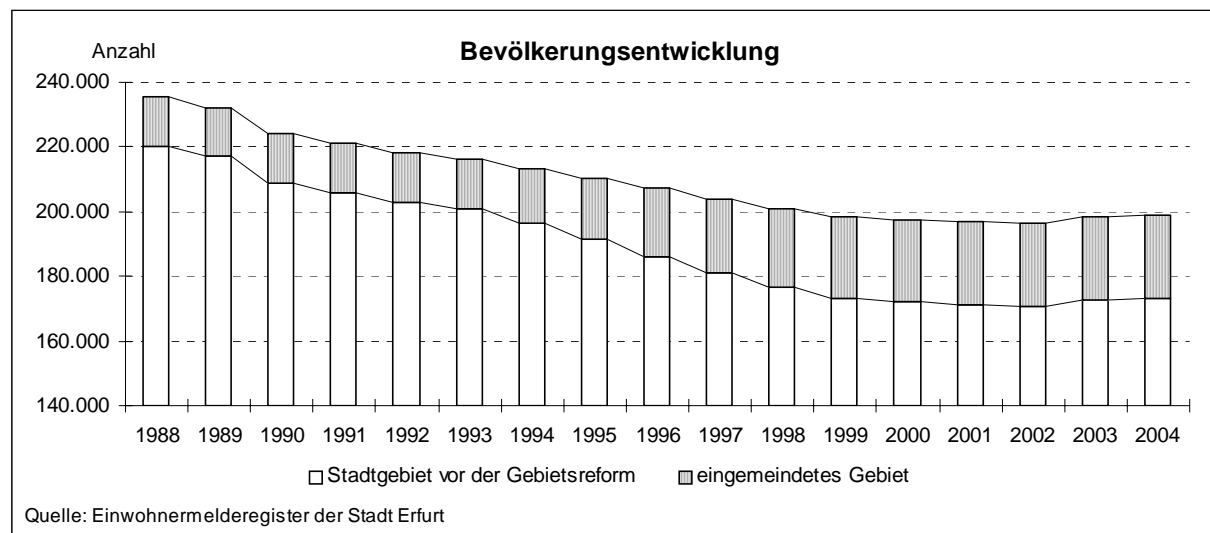
¹ 100 % der Wohnbauflächen und 50% der jeweiligen Mischbauflächen des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt

² in diesem hochwertigen Stadtbereich wird von maximal 10 WE / ha Bruttowohnbauland ausgegangen

5. BEDARFSENTWICKLUNG

5.1. Bedarfsindikator: Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung und –struktur in Gegenwart und Zukunft stellen eine wesentliche Grundlage der Wohnungsbauentwicklung dar. Die Landeshauptstadt Erfurt ist ebenso wie viele andere Städte und Gemeinden in Deutschland von einem erheblichen Einwohnerrückgang betroffen.



Hatte die Stadt 1990 einschließlich der Einwohner der späteren Eingemeindungsortschaften 223.836 Einwohner waren es 1995 noch 210.468 Einwohner und 2002 sogar nur 196.517 Einwohner (Bevölkerungsverlust 27.319 Einwohnern, d. h. minus 12 % zum Stand von 1990). Im Jahr 2004 ist für Erfurt wieder ein geringfügiger Bevölkerungsanstieg auf 199.088 Einwohner zu verzeichnen (Bevölkerungsgewinn 93 Einwohner, d.h. plus 0,05% gegenüber 2003). Dieser Anstieg begründet sich jedoch aus kurzfristigen Trends bezüglich verstärkter Zuzüge junger Auszubildener aus dem Umland oder der eingeführten Zweitwohnsitzsteuer und wird sich absehbar wieder in einen Bevölkerungsverlust umkehren. Die Ursachen liegen im natürlichen Bevölkerungsrückgang, in einer Änderung der Wohnwünsche und der mobileren erwerbstätigen Bevölkerung. Auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit für die Zukunft ein weiteres Absinken der Gesamtbevölkerungszahl anzunehmen. Nicht zu übersehende Leerstände, insbesondere in den Großwohnsiedlungen und in Teilen der Gründerzeit belegen dies bereits heute sehr deutlich.

Für die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes bis 2020 wird auf die Einwohnerprognose der Stadt Erfurt (offizielle Handlungsgrundlage der Verwaltung) sowie auf eine Annahme des Stadtentwicklungsamtes, Bereich Statistik und Wahlen, zur Entwicklung der Anzahl der Erwachsenenhaushalte der Stadt Erfurt zurückgegriffen.

In der Annahme, dass sich der Mehrbedarf an Wohnraum für Nebenwohnsitzer mit dem Minderbedarf durch Heimbewohner ausgleicht, entsprechen die prognostizierten Haushaltszahlen dem zu erwartenden Wohnungsbedarf.

Entwicklung der Erwachsenenhaushalte bis 2020 (ca. Werte)

Jahr	2003	2020
Erwachsenenhaushaltsgröße	1,72	1,68
Haushaltsanzahl (gerundet)	98.000	92.600

5.2 Bedarfsindikator: Wohnbauentwicklung

5.2.1 Entwicklung der Wohnungsanzahl

Fertiggestellte neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1999 bis 2003

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Durchschnitt	
							99 - 04	01 - 04
Wohnungen	925	1.682	581	498	750	400	800	560
... davon Wohnungen in Häusern mit 1 bis 2 Wohnungen	607	756	309	361	439	373	470	370
... davon Wohnungen in Häusern mit mehr als 2 Wohnungen	318	926	272	137	311	27	330	190

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistischer Bericht Gemeldete Baufertigstellungen und Bauabgang (erscheint jährlich) und eigene Berechnungen

Für die Neubautätigkeit ist bei Berücksichtigung der Bautätigkeit der vergangenen Jahre zukünftig von einer stagnierenden Zuwachsnachfrage auszugehen. Die Zahl der neu errichteten Wohnungen entwickelt sich seit 1997 (mit Ausnahme des Jahres 2000) stark rückläufig. Die Wohnungsneubautätigkeit erreichte gegenüber 2.518 neu errichteten Wohnungen im Jahr 1997, mit 498 Wohnungen im Jahr 2002 ihren Tiefststand. Im Zeitraum zwischen 1994 und 2003 wurden pro Jahr im Durchschnitt ca. 460 Einfamilienhäuser neu errichtet. Die Jahre 1999 und 2000 traten in der Einfamilienhaus-Neubautätigkeit mit durchschnittlich ca. 680 Wohnungen besonders hervor. Danach ist eine Verringerung der durchschnittlichen Neubautätigkeit auf annähernd kontinuierlichem Niveau zu verzeichnen.

Bedingt u.a. durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten lag der Geschosswohnungsneubau in den 90er Jahren auf einem überdimensional hohen Niveau. Mit der Änderung der Fördermodalitäten ist seit 2001 jedoch eine rapide Reduzierung des Geschosswohnungsneubaus zu verzeichnen. Zwischen 2001 und 2003 wurden durchschnittlich 240 Geschosswohnungen neu errichtet.

Für das Jahr 2004 sind die statistischen Angaben zu den Baufertigstellungen in der Stadt Erfurt erst Ende 2005 verfügbar. Anhand der durchgeführten Ortsbegehungen in den Bebauungsplangebieten von Erfurt wird im Rahmen dieser Ausarbeitung für das Jahr 2004 von einer leicht abgeschwächten jedoch kontinuierlich den Trend der Jahre 2001-2003 fortsetzenden Neubautätigkeit ausgegangen.

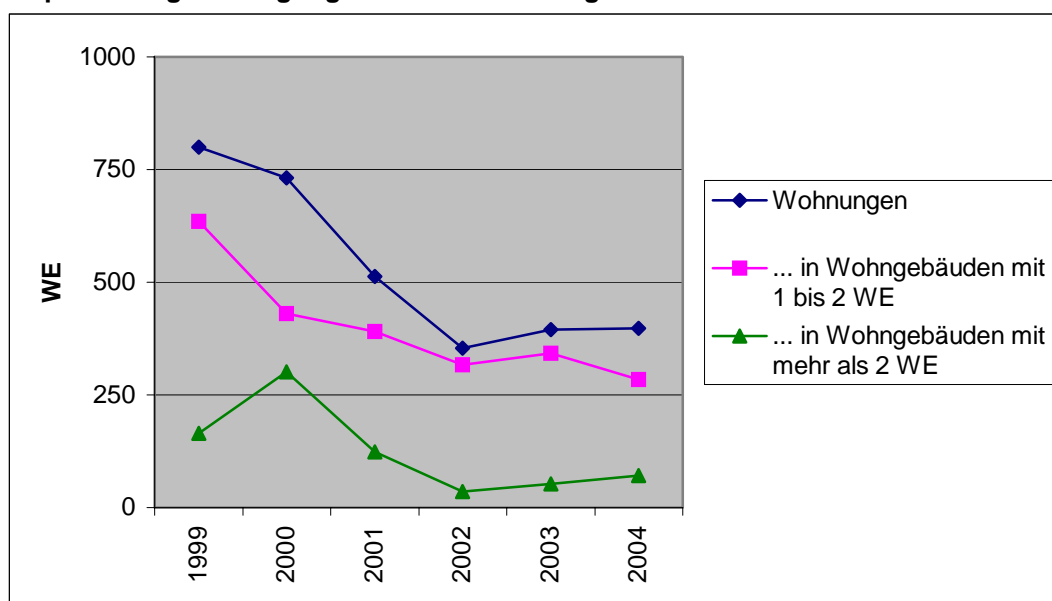
Von 2005 bis 2010 wird mit durchschnittlich 500 neu gebauten Wohnungen pro Jahr gerechnet, dies entspricht insgesamt ca. 3.000 Wohnungen. Es wird angenommen, dass diese Zahl von 2010 bis 2020 auf durchschnittlich 450 Wohnungen pro Jahr sinken wird, was einer Anzahl von ca. 4.500 Wohnungen entspricht. **Insgesamt wird von 2004 bis zum Jahr 2020 von einem Wohnungsneubaubedarf in Höhe von ca. 8.000 Wohnungen ausgegangen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsneubautätigkeit von ca. 470 Wohnungen pro Jahr.**

Ein Indikator der zukünftigen Bautätigkeit ist die Zahl der Baugenehmigungen, die in der nachfolgend dargestellten Zeitreihe insgesamt kontinuierlich abnimmt und für den Einfamilienhausbau deutlich stagniert.

Baugenehmigungen für den Wohnungsbau

Jahr		1999	2000	2001	2002	2003	2004	Durchschnitt	
								99 - 04	01 - 04
neue Wohnungen		800	732	513	353	395	398	530	410
... davon Wohnungen in Häusern mit 1 bis 2 Wohnungen	in WE	635	431	390	317	343	284	400	330
	in %	79	59	76	90	87	71	77	81
... davon Wohnungen in Häusern mit mehr als 2 Wohnungen	in WE	165	301	123	36	52	114	130	80
	in %	21	41	24	10	13	29	23	19

Graphik: Baugenehmigungen für den Wohnungsbau



Für die Neubautätigkeit bis zum Jahr 2020 wird somit unter Berücksichtigung der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren sowie der prognostizierten sinkenden Bevölkerungsanzahl und den im Wohnungsbestand anwachsenden Leerständen zukünftig von einem auf dem bisherigen Niveau stagnierenden Wohnungsneubau ausgegangen. Insbesondere in Abhängigkeit von der tatsächlichen Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage sowie der Höhe der Bau- und Grundstückspreise im Speziellen wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Neubautätigkeit um +/- 50 WE pro Jahr schwanken könnte. Damit ergibt sich ein Prognosekorridor in Höhe von maximal 8.850 Wohnungen bis minimal 7.150 Wohnungen die von 2004 bis 2020 neu errichtet werden.

Für den Geschosswohnungsbau wird nur mit einer reduzierten Fortführung des Neubautrends der Jahre 2001 bis 2003 (bisher durchschnittlich 240 WE) gerechnet. Daraus resultiert die Annahme von durchschnittlich 150 neu gebauten Wohnungen pro Jahr bis 2010. Es wird damit gerechnet, dass bei den zurückgehenden Haushaltszahlen von 2010 bis 2020 eine weitere Reduzierung auf durchschnittlich 100 Geschosswohnungen pro Jahr erfolgt. **Insgesamt wird von 2004 bis zum Jahr 2020 mit einem Neubau von ca. 2.000 Geschosswohnungen gerechnet.**

Es wird angenommen, dass der Einfamilienhausbau auch bei sinkenden Haushaltszahlen und tendentiell älter werdenden Nachfragegruppen kontinuierlich weiter nachgefragt wird. Unter der Voraussetzung, dass die allgemeine wirtschaftliche Lage relativ stabil auf heutigem Niveau verbleibt, wird bis zum Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen Bautätigkeit von 350

Einfamilienhäusern pro Jahr gerechnet. Vermutlich werden, u.a. auf Grund der besser zu erreichenden Infrastrukturangebote, Baugrundstücke verstärkt in integrierte Lagen des kompakten Stadtkörpers nachgefragt werden. Von wesentlicher Bedeutung ist jedoch zum einen die Verfügbarkeit derartiger Lagen zum anderen der anzusetzende Bodenpreis. Solange hier ein erhebliches Gefälle zu in Randlagen der Stadt preisgünstig verfügbaren Baulandangeboten besteht, wird auch ein Bedarf nach Randlagen in der Stadt Erfurt existieren. Randlagen kennzeichnet dabei im Regelfall ein besserer Landschaftsbezug im unmittelbaren Wohnumfeld aus. **Insgesamt wird von 2004 bis zum Jahr 2020 mit einem Neubau von ca. 6.000 Einfamilienhäusern gerechnet.**

Die Thüringische Landeshauptstadt muss in jedem Fall mit einem attraktiven Baulandangebot und angemessenen Baulandpreisen wirkungsvoll der Abwanderung ihrer bauwilligen Bevölkerung in umliegende Gemeinden und den mit derartigen Suburbanisierungsprozessen verbundenen negativen volkswirtschaftlichen Folgen entgegentreten können. Gleichzeitig ist ein entsprechendes Wohnungs- und Baulandangebot auch ein weicher Standortfaktor zur Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsstandortes Erfurt und damit Teilvoraussetzung zur Erhaltung und Standortbindung von Unternehmen aus Handel, Dienstleistung und Gewerbe mit den jeweiligen Arbeitsplatzangeboten.

Hypothese zum Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau

(ca. Werte)	Neubau insgesamt	Einfamilienhausbau		Geschosswohnungsbau	
	in WE	in WE	%	in WE	%
2004 - 2010	3.500	2.500	72	1.000	28
2011 - 2020	4.500	3.500	77	1.000	23
Summe	8.000	6.000	75	2.000	25

Basierend auf der Entwicklung der Baugenehmigungen in der Stadt Erfurt wird für die zukünftige Verteilung des Wohnungszuwachses ca. ein Viertel für Wohnungen im Geschosswohnungsbau und drei Viertel für Wohnungen in Einfamilienhausbebauung angenommen.

Szenarien des Wohnungsüberhangs im Jahr 2020 mit der angenommenen Neubautätigkeit und verschiedenen Leerstandsquoten (ca. Werte)

Wohnungsbestand per 21.12.2003	112.400 WE				
Wohnungsneubau 2004 - 2020	8.000 WE				
reguläre Abgänge 2004 - 2020	2.000 WE				
Wohnungsbestand 2020	118.400 WE				
Wohnungsbedarf	92.500 WE				
Leerstandsreserve	0 %	3 %	5 %	10 %	15 %
Leerstandsreserve	0	2.775 WE	4.500 WE	10.000 WE	13.900 WE
Wohnungsbedarf incl. Reserve	92.500 WE	95.300 WE	97.000 WE	102.500 WE	106.400 WE
Wohnungsüberhang	25.900 WE	23.100 WE	21.400 WE	15.900 WE	12.000 WE

5.2.2 Städtevergleich des Einfamilienhausbestandes

Entwicklungsleitlinien für den Einfamilienhausbau in der Stadt Erfurt sollten sich an den Anteilen der Wohnungen in Einfamilienhäusern in strukturell vergleichbaren Städten der neuen und alten Bundesländer orientieren. Als Vergleichsstädte wurden solche Großstädte herausgesucht, die über eine ähnliche Bevölkerungsgröße verfügen und/oder vergleichbare Lage- und Zentralitätskriterien aufweisen (Oberzentrum, Landeshauptstadt, Solitär).

Wohnungsbestand in ausgewählten Städten (Stand 12/2000¹)

Wohnungsbestand in ausgewählten Städten (Stand 12/2007)					
Stadt	Einwohner	Wohnungen	Anteil der Wohnungen (in %)		
			Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Nichtwohn- gebäude
neue Bundesländer					
Erfurt	200.564	112.731	15,3	82,9	1,8
Halle (Saale)	247.736	154.622	9,8	88,7	1,5
Magdeburg	231.450	144.499	12,6	79,0	8,4
Rostock	200.506	110.858	8,2	90,6	1,3
Summe / Durchschn.	880.256	522.710	11,5	85,3	3,2
alte Bundesländer					
Aachen	244.386	125.315	23,6	74,8	1,6
Augsburg	254.982	136.630	19,4	78,9	1,7
Kassel	194.766	100.960	31,5	66,7	1,9
Kiel	232.612	129.009	19,3	79,4	1,3
Mainz	182.217	97.708	26,3	72,1	1,7
Münster	265.609	133.118	29,4	68,7	1,9
Wiesbaden	270.109	135.173	20,5	77,7	1,8
Summe / Durchschn.	2.095.599	1.087.643	24,3	74,1	1,7

Quelle: Statistische Landesämter, Stand 31.12.2000 und eigene Berechnung

Es ist festzustellen, dass zwischen den Städten hinsichtlich des Einfamilienhausanteils am Wohnungsbestand große Unterschiede bestehen. Um eine Angleichung der Erfurter Wohnungsbestandsstruktur (z. Zt. 15,3 % Einfamilienhausbau) an den Durchschnitt der Städte der alten Bundesländer zu erreichen, so ist der Einfamilienhausanteil um ca. 9 % zu erhöhen.

¹ Bei den dargestellten Werten handelt es sich um ausgesprochen robuste Strukturdaten, die sich nicht im Jahreswechsel ändern. Eine Aktualisierung wäre mit einem erheblichen Abstimmungs- und Arbeitsaufwand verbunden, während nur marginale Änderungen zu erwarten sind. Daher wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt weiterhin die Erhebung aus dem Jahr 2000 verwendet und auf eine Aktualisierung verzichtet.

5.2.3 Qualitätsklassen des Einfamilienhausbaus

Die nachgefragten Wohnungsbautypen sind im Wesentlichen von der Finanzausstattung der potentiellen Wohnungsnutzer sowie dem örtlichen Preisgefüge abhängig. Eine qualitative Aufteilung der Wohnungsnachfrage hängt somit wesentlich von der volkswirtschaftlichen Entwicklung ab, die unmittelbar auf die Finanzkraft der Erfurter Haushalte sowie die Entwicklung der Wohnbaukosten wirkt. Hier können nur Annahmen getroffen werden, da eine ausführliche Prognose nur schwer möglich und mit erheblichen Aufwand verbunden wäre. Dazu werden in einer ersten Annäherung für den Einfamilienhaussektor des Erfurter Wohnungsmarktes die nachfolgenden Bebauungs- und Grundstücksklassen beschrieben. Für den Geschosswohnungsbau erfolgt diese Einteilung nicht, da hier der qualitative Typ zu stark nach Merkmalen wie Lage und Wohnungsausstattung differiert.

Qualitätsklassen des Einfamilienhausbaus

Qualitätsklasse	vorrangige Bauweisen	Grundstücksgrößen ca. in qm	Grundstückspreise ¹ ca. in EUR/qm
Standard	Reihen- und Doppelhäuser	bis 350	bis 100
Mittel	Doppel- und Einfamilienhäuser	350 bis 600	100 bis 130
gehoben	Einfamilienhäuser	600 bis 1000	130 bis 200
exklusiv	Stadtvillen	über 800	über 200

Die Nachfrageverteilung nach Qualitätsklassen wird als **Arbeitshypothese** wie folgt zugrunde gelegt.

Zeithorizont 2004 – 2020	Neubau gesamt	exklusiv ca. 5 %	gehoben ca. 15 %	Mittel ca. 70 %	Standard ca. 10 %
kurzfristig = 2004-2005	1.000 WE	50	150	700	100
mittelfristig = bis 2010	2.500 WE	125	375	1.750	250
langfristig = bis 2020 bzw. ohne Zeithorizont	4.500 WE	225	675	3.150	450
Summe	8.000 WE	400	1200	5.600	800

¹ durchschnittliche Richtwerte nach eigener Erhebung, angelehnt an eine Studie der Hypovereinsbank, Quelle: www.hvbexpertise.de, Stand November 2001

6. KONZEPT UND STRATEGIE

Nach Jahren des Wachstums muß sich die Erfurter Stadtentwicklung auf die Steuerung von Stagnationsprozessen einstellen. Hierbei geht es um die planerische, soziale und wirtschaftliche Bewältigung eines tiefgreifenden allgemeinen Strukturwandels. Einwohnerrückgang und Wohnungsüberhang werden hierbei im Spannungsfeld von Aufwertungsmaßnahmen und Strukturanpassung als Chance auf dem Weg zu einer neuen Qualität der Stadt genutzt.

6.1 Siedlungskonzept Wohnen¹

Die Entwicklung der Siedlungsfunktion "Wohnen" in der Stadt Erfurt ist ein wesentlicher Bestandteil für eine erfolgreiche und zukunftsfähige Stadtentwicklung der Landeshauptstadt.

siehe Anlage 5: "Funktionsmodell – Wohnen"
--

Die Integration und Schwerpunktsetzung der Siedlungsfunktion "Wohnen" erfolgt im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept mit den nachfolgenden Prämissen:

- Setzung der Entwicklungsprioritäten vorrangig auf den Stadtkern und die Entwicklungsachsen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Infrastrukturen.
- Differenzierung in Haupt- und Nebenachsen hinsichtlich ihrer funktionalen Bedeutung und weiterer zukünftiger Entwicklungsabsichten.
- Stützung und Stärkung der Altstadt als Stadtzentrum ersten Ranges.

Als Teil des gesamtstädtischen Achsen- und Zentrenkonzeptes sind nachfolgende Prioritäten für die Entwicklung der Erfurter Wohnpotentiale zu benennen:

Erste Priorität:

- Innenentwicklung im Bereich der Erfurter Altstadt und in den ringförmig um die Altstadt liegenden Wohngebieten mit überwiegender gründerzeitlicher Prägung
- Nutzung von Baulückenpotentialen und von Brachen im kompakten Stadtgebiet

Zweite Priorität:

- Umstrukturierung der stadtnahen Großwohnsiedlungen, in Teilbereichen Nachnutzung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur für neue nachgefragte niedriggeschossige Wohnformen

Dritte Priorität:

- Weiterentwicklung neu ausgewiesener stadtnaher Wohnbauflächen für den Ein – und Zweifamiliennhausbau im Bereich städtischer Entwicklungsachsen und stadtnaher Wohnungsbauschwerpunkte

Vierte Priorität:

- Stabilisierung aller Gebiete außerhalb der 1. bis 3. Priorität
- Rangfolge der Weiterentwicklung unter Berücksichtigung spezifischer Standortvorteile (Infrastruktur, Baurechte, etc.)

Die vorstehenden Prioritäten stellen sowohl jede für sich Handlungsschwerpunkte wie auch insgesamt eine Rangfolge dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insofern eine gewünschte Priorität nicht umgesetzt werden kann, zur Deckung der kurz- bis mittelfristigen Nachfrage die folgenden Prioritäten verstärkt entwickelt werden müssen.

siehe Anlage 6: Siedlungskonzept Wohnen

¹ vgl. auch: Beitrag der Stadt Erfurt zum Wettbewerb Stadtumbau Ost, S. 23 f.

6.2. Entwicklungsstrategie - Wohnbaupotentiale

Die Wohnungsneubaupotentiale der Landeshauptstadt Erfurt liegen quantitativ in einem den örtlichen Bedingungen und voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde angemessenen und erforderlichen Rahmen (vgl. § 5 Baugesetzbuch "Inhalt des Flächennutzungsplanes"). Die Bereitstellung der Neubaupotentiale ist nach Lage, Ausstattung und Erschließung entsprechend dem vorbeschriebenen Siedlungskonzept "Wohnen" den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung anzupassen. Die Nutzung der Neubaupotentiale wird wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt erwartet. Dabei wird zugrunde gelegt, das bis zum Jahr 2020 für den Wohnungsmarkt:

- Baulücken vorrangig für niedriggeschossigen Wohnungsbau genutzt werden
- der Stadtumbau flächige Nachnutzungen der Großwohnsiedlungen nur in eingeschränktem Umfang ermöglicht
- bestehende Geschosswohnungsbaupotentiale in Bebauungsplänen und -planverfahren erheblich verringert und teilweise in Einfamilienhauspotentiale umgewandelt werden
- Reserven des FNP's nur sehr zurückhaltend aktiviert werden

Insgesamt wird für den Zeitraum 2004 bis 2020 mit einem Wohnungsneubaupotential von ca. 9.000 WE gerechnet. Damit ist gegenüber einer Nachfrage nach Wohnungsneubau in Höhe von ca. 7.100 bis 8.900 WE eine Angebotsreserve in Höhe von ca. 100 WE bis 1.900 WE vorhanden. Diese Reserve ist erforderlich und angemessen, da:

- mögliche Nachnutzungspotentiale erheblich von der Bereitsstellung von Nachnutzungsflächen im Rahmen des Stadtumbaus abhängen,
- die tatsächliche Marktpräsenz bebaubarer Flächen nur bedingt durch öffentliche Einflussnahme auf private Grundstückseigner gesteuert werden kann

Die nachstehende Tabelle wie auch die nachfolgenden Erläuterungen zeigen das aktuell bevorzugte Szenario der quantitativen Entwicklung der einzelnen Angebotssegmente des Wohnungsneubaus. In diesem Szenario wird von einer Gesamtentwicklung in Höhe von ca. 7.000 WE ausgegangen. Dies entspricht ca. der minimal angenommenen Nachfrage und entspricht somit sowohl den Wohnwünschen der "bauwilligen" Bevölkerung wie auch einem schonenden Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen. In der Verteilung der Einfamilienhaus- zu den Geschosswohnungsbaupotentialen liegt trotz vorausgesetzter Reduzierungen der mehrgeschossigen Bauweisen, deren Angebot mit 2.300 WE weiterhin leicht über der angenommenen Nachfrage bis zum Jahr 2020 (= 300 zusätzliche WE).

Potential und Szenario Entwicklungsziel des Wohnungsbaus 2004 bis 2020

	Gesamt (in WE)		MFH (in WE)		EFH in (WE)	
	Potential	Ziel	Potential	Ziel	Potential	Ziel
Stadtumbau	k.A.	200	k.A.	0	k.A.	200
Baulücken	700	400	k.A.	k.A.	700	400
Rechtskräftige Bebauungspläne	5.000	3.800	3.100	1.600	1.900	2.200
Bebauungsplan- verfahren	2.500	2.100	1.300	700	1.200	1.400
Reserven des FNP's	800	500	-	-	800	500
Gesamt	9.000	7.000	4.400	2.300	4.600	4.700

Weitere Reduzierungen der MFH - Potentiale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abbildbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Geschosswohnungsbaupotentiale vorrangig in gesamtstädtisch wichtigen Entwicklungsbereichen (z.B. Entwicklungsmaßnahme der Erfurter Universität) befinden bzw. auch in diesen Bereichen bereits Reduzierungen vorgenommen wurden. Auch wurde die Erschließung oftmals bereits weitgehend fertiggestellt. Andere Geschosswohnungspotentiale befinden sich im Bereich innerstädtischer Brachflächen, wie dem

Bereich Hirschgarten oder dem Bereich Brühl, deren Wiedernutzung dem Erfurter Leitbild der "kompakten Stadt" entspricht und die somit von besonderer Bedeutung für die gesamstädtische Entwicklung von Erfurt sind.

6.2.1 Strategie - Baulücken

Die konkrete Prüfung aller einzelnen Baulücken ist sehr aufwendig und nach bisherigen Erkenntnissen nicht mit entsprechenden Ergebnissen zu rechtfertigen. Angestrebt wird daher die folgende weitere Vorgehensweise:

- a) Gesamtstädtische Erfassung der für eine Bebauung denkbaren Baulücken.
- b) Herausfiltern der Baulücken, für die die Erschließung gesichert ist bzw. kurzfristig gesichert werden kann. Eine konkrete Prüfung der Bebaubarkeit erfolgt vorerst nur für diese Grundstücke.
- c) Die übrigen Baulücken werden intern in einer stets zu aktualisierenden Übersicht vorgehalten. Nach Fortschritt der Erschließungstätigkeiten sind weitere relevante Baulücken einer konkreten Prüfung zu unterziehen.

6.2.2 Strategie - Stadtumbau

Baulandkataster

Eine nachhaltige Stadtentwicklung bedingt eine umfassende und aktuelle Übersicht über Brachflächen. Ein Kataster dient als Informations- und Beratungsgrundlage für Gespräche mit den Eigentümern oder potentiellen Bauherren und verdeutlicht den Handlungsbedarf wie auch Entwicklungsoptionen für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Das Stadtentwicklungsamt hat eine entsprechende Information zu ausgewählten Brachen im Stadtgebiet von Erfurt erarbeitet. Diese wird im Internet der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Großwohnsiedlungen

Der Masterplanung II "Erfurter Großwohnsiedlungen" zeigt Wege, wie Teilbereiche der Großwohnsiedlungen auch unter veränderten Nachfragebedingungen als lebendige Gebiete mit einer guten stadträumlichen Qualität stabilisiert werden können. Als übergeordnetes Leitziel ist dabei weiterhin die "Schrumpfung auf stabile Kerne" zu verfolgen. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wird neben der Konzentration des Leerstandes und dem geordneten Rückbau überzähliger Wohnpotentiale, auch die zukünftige Nachnutzung geeigneter frei werdender Flächen unter Einräumung des notwendigen Bauplanungsrecht angestrebt und zwar:

- Kurzfristige Nachnutzung durch Grün und öffentliche sowie private Freiflächennutzungen (Stellplätze, Spielplätze, Ruhebereiche)
- Mittelfristige bauliche Nachnutzung durch gezielten punktuellen Eigenheimbau und/oder die punktuelle Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen
- Langfristige bauliche Nachnutzung größerer zusammenhängender Flächen für entdichtete Wohnformen, andere bauliche oder auch Freiraumnutzungen

Für Teilbereiche, ausgehend von den Randlagen, wird als Entwicklungsoption nur eine Renaturierung in Frage kommen. Die wird jedoch sowohl gesamstädtisch wie auch für die verbleibenden Wohn- und sonstigen Baugebiete eine Aufwertung der Landschaftsraumbezüge und damit der Lebens- bzw. Nutzungsqualität darstellen.

6.2.3 Strategie – Bebauungspläne und -planverfahren

Baugebietskatalog

Hier werden Flächen in Bebauungsplangebieten untersucht, die für eine Bebauung unmittelbar zur Verfügung stehen. Voraussetzung ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder zumindest die Planreife gemäß § 33 BauGB und eine gesicherte Erschließung (§ 30 BauGB). Die realisierten Wohneinheiten werden auf Grundlage der jährlichen Aufstellung der Bauanzeigen des Bauordnungsamtes sowie Luftbilddauswertungen und periodischen Ortsbegehungen ermittelt und danach, im Vergleich zur vorliegenden Planung und der voraussichtlichen Nachfrageentwicklung, die freien Kapazitäten für Wohnbebauung erfasst. Aus diesen Erhebungen wurde durch das Stadtentwicklungsamt ein Baugebietskatalog (Heft 1 der Beiträge zur Stadtentwicklung) erarbeitet, der eine Auswahl Erfurter Baugebiete mit Lücken und größeren Potentialen für Ein- und Mehrfamilienhausbau beinhaltet. Er stellt im Überblick die Baugebiete mit ihren unterschiedlichen Qualitäten und Standortbedingungen vor und nennt Ansprechpartner für weitere Informationen. Der Katalog soll neben der Information bauwilliger Bürger über aktuell verfügbares Bauland, vor allem die zügige bauliche Komplettierung begonnener Wohngebiete fördern. Der Baugebietskatalog wurde in Form einer Broschüre veröffentlicht, welche periodisch aktualisiert wird.

Änderung von Bebauungsplänen und -planverfahren

Bestehende Planpotentiale für den Neubau von Mehrfamilienhäusern sollen, wo es städtebaulich möglich ist, entsprechend der Nachfrageentwicklung in Einfamilienhauspotentiale geändert werden. Vor einer Änderung sind Rahmenbedingungen, wie eventuelle Entschädigungsansprüche für Baurechtsbeschränkungen zu prüfen. Die Änderungen tragen nach der Realisierung zur Erhöhung des gesamtstädtischen Anteils an Einfamilienhäusern bei und vermeiden zusätzliche Überkapazitäten im Geschosswohnungsbau. Bereits im Rahmen der strategischen Konzeptüberlegungen zur Wohnungsbauentwicklung von 1997 wurde dies thematisiert und in Planungen, wie z. B. KER 245 "Schwerborner Weg", HOS 508 "Wohngebiet westlich Sulzer Siedlung", BIN 137 "An der Weinsteige" umgesetzt. In der jüngeren Vergangenheit in einer entsprechenden Bearbeitung befinden sich die Plangebiete: MEL 056 "Buchenberg", ANV 422 "EWS - Nordhäuser Straße / Universität, EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg". Nach Auffassung des Stadtentwicklungsamtes steht das Erfordernis zur weiteren Überarbeitung gegenwärtig insbesondere in den folgenden Plangebieten bzw. Planverfahren:

Planverfahren	Prüfung der Reduzierung der Geschoss- wohnungsbaupotentialen (ca. WE)	
... mit rechtskräftigen Bebauungsplänen:	Ist	Ziel
- ILV 093 "Ilversgehofener Platz"	300	0
- LIA 285 "Am Steige"	200	0
- FRI255 "Wohnpark Frienstedt"	40	0
- JOV 416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße."	360	100
- ANV 434 "Entwicklungsmaßnahme Nordhäuser Straße / Wohnquartier Süd"	530	300
Summe in rechtskräftigen Bebauungsplänen:	1.730	400
... in im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen	Ist	Ziel
- KRV 417 "Alter Nordhäuser Bahnhof"	300	0
- EFN 070 Borntalweg	300	k.A.
- JOV 456 "Ehemaliges Depot EVAG"	120	k.A.
Summe in im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen	420	k.A.
Summe insgesamt	2.150	400 (+ X)

6.2.4 Strategie – Reserven des Flächennutzungsplanes

Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans, welche bisher nicht mit einem Bebauungsplan oder –verfahren belegt sind, werden überwiegend als langfristige Entwicklungsreserven betrachtet. Abweichungen sind anhand der jeweiligen Entwicklungssituation der übrigen Angebotssegmente, der Entwicklung der Nachfrage und am konkreten Einzelfall zu prüfen. Eine vorrangige Entwicklungsoption wird im Bereich vorhandener Flächendarstellungen in den Stadtteilen Brühler Vorstadt und Bindersleben gesehen, um hier gezielt den weiteren Aufbau bzw. die funktionale Stärkung der Entwicklungsachse West zu unterstützen.

Entwicklungsziel: Lage in Zentrum oder Entwicklungsachse		Reservestandort: Lage außerhalb Zentrum oder Entwicklungs- achse bzw. Problematik	
Stadtteil	WE	Stadtteil	WE
Brühler Vorstadt	180	Dittelstedt	90
Bindersleben	210	Löbervorstadt	50
Summe	390	Frienstedt	53
		Hochheim	30
		Kerspleben	44
		Hochstedt	33
		Büßleben	30
		Niedernissa	27
		Wallichen	23
		Mittelhausen	23
		Kühnhausen	20
		Töttelstädt	18
		Vieselbach	11
		Tiefthal	6
		Summe	460

6.3 Qualitatives Angebot an Einfamilienhaus- Neubaupotentialen

Die nachfolgende Betrachtung dient der Einschätzung, ob die angenommene Wohnungsnachfrage (vgl. Textpunkt 5.2.3 "Qualitätsklassen des Einfamilienhausbaus") durch die vorstehend beschriebenen Neubaupotentiale neben der quantitativen Dimension auch qualitativ gedeckt werden. Es erfolgt die Darstellung eines möglichen Zielszenarios, welches im Rahmen des angestrebten Siedlungskonzeptes "Wohnen" anhand der tatsächlichen Marktentwicklung fortlaufend zu überprüfen und ggf. anzupassen ist. Dies betrifft u.a. Spielräume bei der qualitativen Entwicklung der Standorte (Wo ist die tatsächliche Trennlinie zwischen exklusiv und gehoben? etc.) oder Veränderungen der Prioritäten zu den FNP-Reserven. Grundsätzlich wurden in einer ersten Annäherung die folgenden Einschätzungen zugrunde gelegt:

Baulücken

Zu aktivierende Baulücken für den Einfamilienhausbau im Wohnungsbestand sind in allen Qualitätssegmenten zu finden. Da noch keine abschließende Untersuchung über die tatsächliche Bebaubarkeit vorliegt und die Baulücken eines der kleinsten Segmente des Neubaupotentials ausmachen, wird hier zunächst die Annahme einer vorwiegenden Bebauung im gehobenen und mittleren Segment zugrunde gelegt.

Stadtumbau

Für den Stadtumbau wird, auf Grund der erforderlichen Rückbau- und Umbauprozesse sowie dem Ziel der Erhaltung stabiler Kerne in den Großwohnsiedlungen unter teilweiser Beibehaltung von

Plattenbau, die mögliche Entwicklung von Nachnutzungsflächen vorrangig für die qualitative Typklasse "Mittel" zugrunde gelegt. Aussagen zu tatsächlichen Realisierungszeiträumen können gegenwärtig nicht getroffen werden.

Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

In Bebauungsplänen und Bebauungsplanverfahren sind alle Qualitätsklassen vertreten. Der überwiegende Anteil des Angebots ist jedoch im Mittelsegment vertreten. Die ggf. bei der Reduzierung von Geschosswohnungsbaupotentialen zusätzliche entstehenden Einfamilienhauspotentiale werden ebenfalls überwiegend im mittleren Qualitätssegment erwartet.

FNP-Reserven

Für die langfristig als Entwicklungsziel vorgeschlagenen FNP- Reserven wird eine überwiegende Eignung wie folgt zugrunde gelegt:

- Stadtteil Brühler Vorstadt Typklasse "Exklusiv bis Gehoben"
- Stadtteil Bindersleben Typklasse " Mittel bis Standard "

Zielszenario zur qualitativen Verteilung der Neubaupotentiale für den Einfamilienhausbau 2004 bis 2020

(ca. Werte in WE)	Gesamt	Exklusiv	Gehoben	Mittel	Standard
Bebauungspläne	3.600	100	400	2.500	600
Stadtumbau	200	0	0	200	0
FNP-Reserven	500		200	300	
Baulücken	400		200	200	
Summe Neubau- angebot 2020	4.700	100	800	3.200	600
<i>Prozentual</i>	<i>100</i>	<i>2</i>	<i>17</i>	<i>68</i>	<i>13</i>
Annahme Neubau- nachfrage 2020 (= ca. 75 % der Gesamtnachfrage)	6.000	300	900	4.200	600
<i>Prozentual</i>	<i>100</i>	<i>5</i>	<i>15</i>	<i>70</i>	<i>10</i>

Es ist festzustellen, dass in dem vorstehenden Zielszenario das qualitative Angebot weitgehend der angenommenen Nachfrage entspricht. Ein Ergänzungsbedarf ist bei der dargestellten Nachfrageverteilung angesichts des geringen Anteils am Gesamtangebot für das exklusive Segment zu verzeichnen.

7. FAZIT

Die Landeshauptstadt Erfurt ist von einem erheblichen Einwohnerrückgang betroffen. Die formulierten Leitbilder "Stadtregion, kompakte Stadt und lebendige Stadt" erfordern daher die gezielte Setzung von Prioritäten für den Wohnungsneubau. Ziel ist die Wohnungsbauentwicklung in einer gegliederten Siedlungseinheit vorrangig von innen nach außen und unter gleichzeitiger Berücksichtigung spezifischer Standortbedingungen vorzunehmen. Dies beinhaltet u. a.:

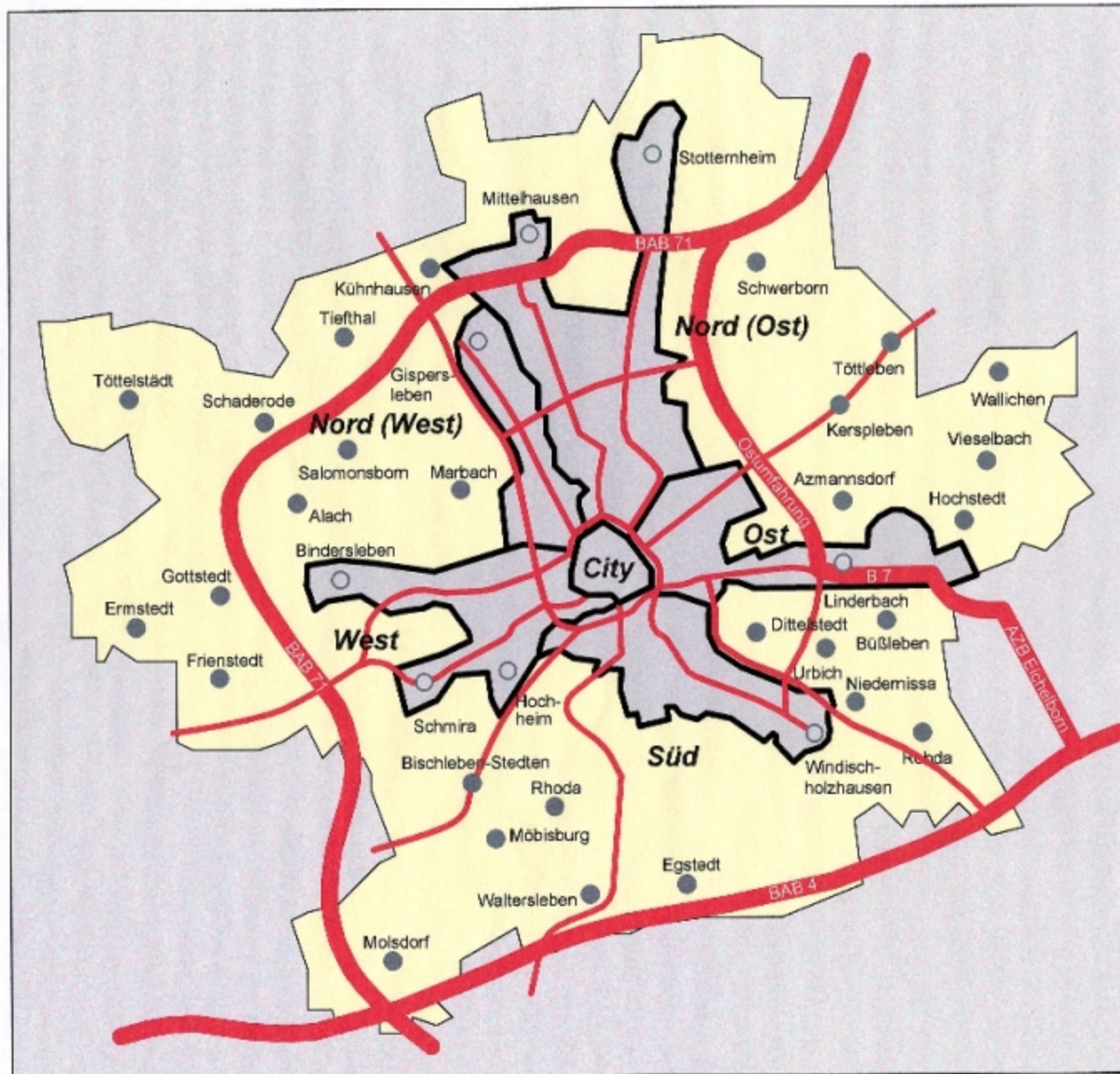
- Stärkung von Altstadt und den den ringförmig um die Altstadt liegenden Wohngebieten mit überwiegender gründerzeitlicher Prägung
- Aktivierung von Baulückenpotentialen
- Entwicklung der Großwohnsiedlungen und von Stadtbrachen
- Anpassung von bestehendem Planungsrecht und Planverfahren an den verringerten Bedarf an Geschosswohnungsneubau
- Vorhaltung aber nur zurückhaltende Entwicklung der in der Flächennutzungsplanung vorhandenen Reserven

Die in Erfurt zukünftig weiterhin zu erwartenden Leerstände im Geschosswohnungsbau durch eine Beschränkung des Wohnungsneubaus von Einfamilienhäusern zu reduzieren, ist nicht zielführend. Vielmehr ist zur strukturellen Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestandes im Einfamilienhaussektor das vorstehend erläuterte, den Funktionen einer Landeshauptstadt angemessene Neubauangebot vorzuhalten. Auch der Geschosswohnungsbausektor erfordert zur Bestandserneuerung die erläuterten Neubaumöglichkeiten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Strategien sind für die Stadt Erfurt nach den voraussehbaren Bedürfnissen bis zum Jahr 2020 ausreichend Potentiale für den Wohnungsbau vorhanden, einschließlich einer angemessenen Angebotsreserve. Zusätzliche Baupotentiale sind demnach quantitativ nicht erforderlich. Es wird jedoch eine Erhöhung des Einfamilienhausanteils an den vorhandenen Neubaupotentialen angestrebt. Qualitativ kann bereits heute in der Stadt Erfurt ein breites Spektrum exklusiver bis einfacher Wohnwünsche bedient werden.

Legende

-  Entwicklungsgasse
-  Erfurter Ring
-  Wichtige Hauptnetzstraßen
-  Ortsteil innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers
-  Ortsteil außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers




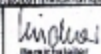

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

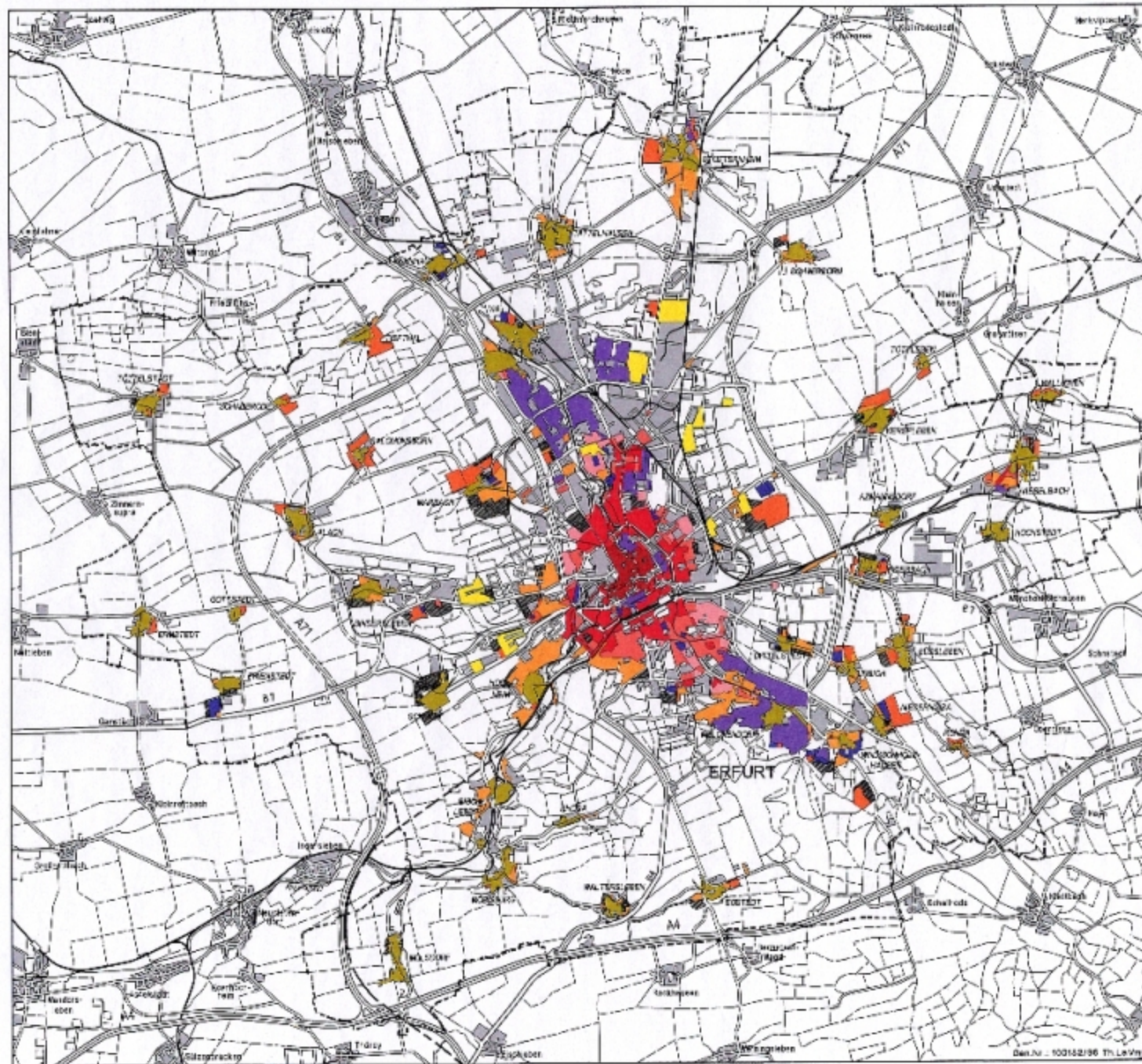


Dauernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Sektorale Entwicklungskonzeption
Wohnen
Achsien der baulichen Entwicklung

Erstellt Juni 2005 antrag@erfurt.de
Kartographische Stadtentwicklungsamt

  
APB/ErFt Bereich Stadtentwicklung



Legende

- Dörfliche Bebauung, unterschiedliche Baualter
- Mehrfamilienhausgebiete bis 1870
- Mehrfamilienhausgebiete bis 1871 - 1918
- Mehrfamilienhausgebiete bis 1919 - 1945
- Mehrfamilienhausgebiete bis 1946 - 1966
- Mehrfamilienhausgebiete bis 1967 - 1990
- Mehrfamilienhausgebiete bis 1990 und später
- Ein- und Zweifamilienhausgebiete vor 1990
- Ein- und Zweifamilienhausgebiete 1990 - 2001
- Siedlungen
- Erweiterungsfächen

**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**



Departement Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsordnung
Stadtentwicklungsamt

**Sektorale Entwicklungskonzeption
Wohnen
Baualter und Bautyp**

Erfurt, April 2005

M 1: 60 000

Kartengrundlage: Stadtentwicklungsamt

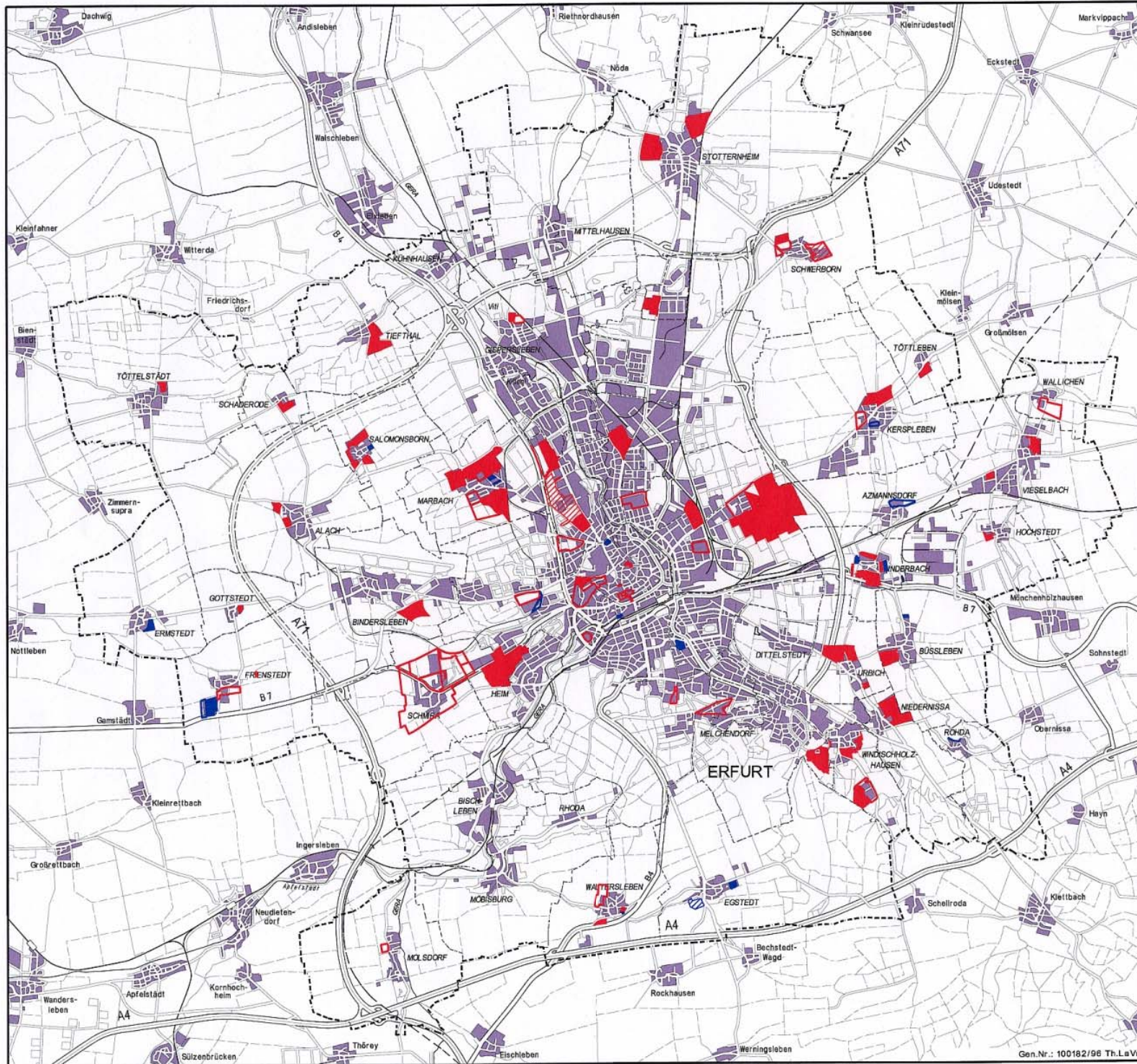
Reich
Amst.

Wischer
Stadtsch.

Hentt
Stadtsch.

LEGENDE

-  B-Plan/ Aufstellungsbeschluss
-  B-Plan/ Satzungsbeschluss
-  B-Plan/ Rechtskraft
-  VE-Plan/ Aufstellungsbeschluss
-  VE-Plan/ Satzungsbeschluss
-  VE-Plan/ Rechtskraft



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

 Dezernat Stadtentwicklung,
 Verkehr und Wirtschaftsförderung
 Stadtentwicklungsamt

Sektorale Entwicklungskonzeption
Wohnen

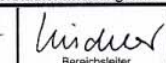
 B - Pläne und V + E - Pläne für den
 Wohnungsbau

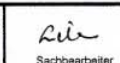
Erfurt, April 2005

M: 1 : 80 000



Kartengrundlage: Stadtentwicklungsamt

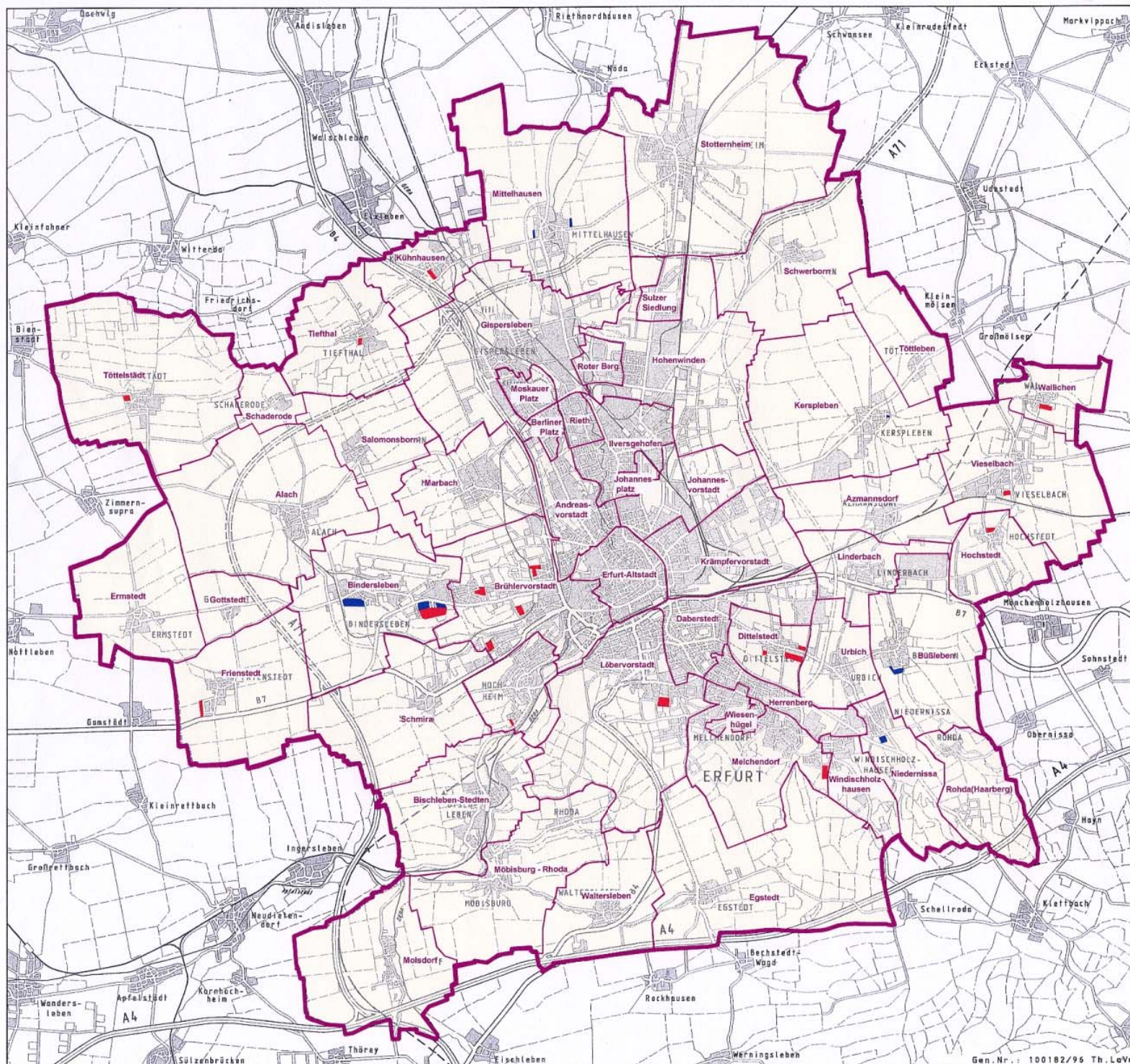

 Amtleiter


 Bereichsleiter


 Sachbearbeiter

LEGENDE

-  Reservepotentiale in Wohnbauflächen
-  Reservepotentiale in gemischten Bauflächen



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung




Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Sektorale Entwicklungskonzeption
Wohnen
Reservepotentiale Flächeninutzungsplan

Erfurt, Juni 2005 M 1 : 80.000

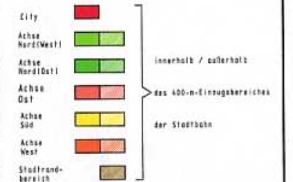
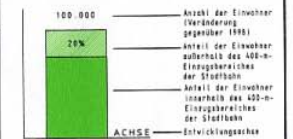
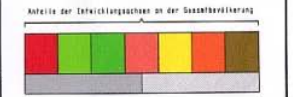
Kartengrundlage: Stadtentwicklungsamt

		
Amtleiter	Bereichsleiter	Sachbearbeiter

LEGENDE

Achsens der städtebaulichen Entwicklung
mit ausgeprägter Wohnnutzung


Baugebiete mit Wohnnutzung:


Einwohner in den Entwicklungsachsen
entsprechend dem Wohnungsbaupotential
des FNP:

Verteilung der Einwohner auf die
Entwicklungsachsen:


Wichtige Einrichtungen

- ICG-Bahnhof Erfurt
- Internationaler Verkehrsflughafen Erfurt
- Hessen- und Kongresszentrum Erfurt
- Theater Erfurt
- Sportplatz und Olympia-Stadion Erfurt
- HDR-Landesfunkhaus Thüringen
- Bildungs- und Kulturzentrum
- Freizeitanlage
- Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum
- Krankenhaus
- Großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungszentren
- Arbeits- und Produktionsstätten

Versorgungszentren

- City
- Kleinere Versorgungszentren

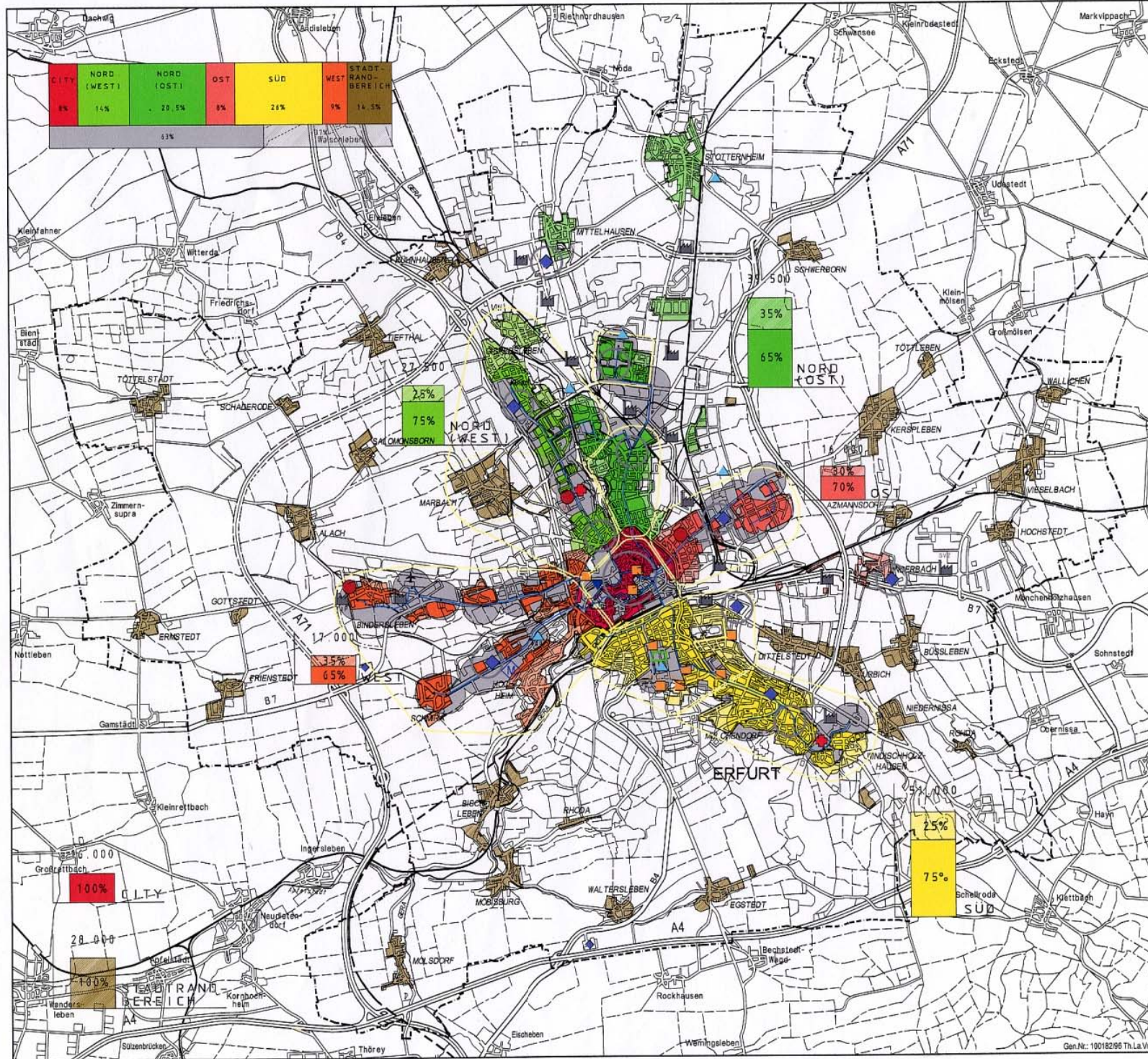
**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**

Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt









**Sektorale Entwicklungskonzeption
Wohnen
Funktionsmodell Wohnen**

Stand: April 2005
Kartographie: Stadtentwicklungsamt
M 1:50.000

Gen.Nr.: 100182/98 Th.La.Vma



LEGENDE

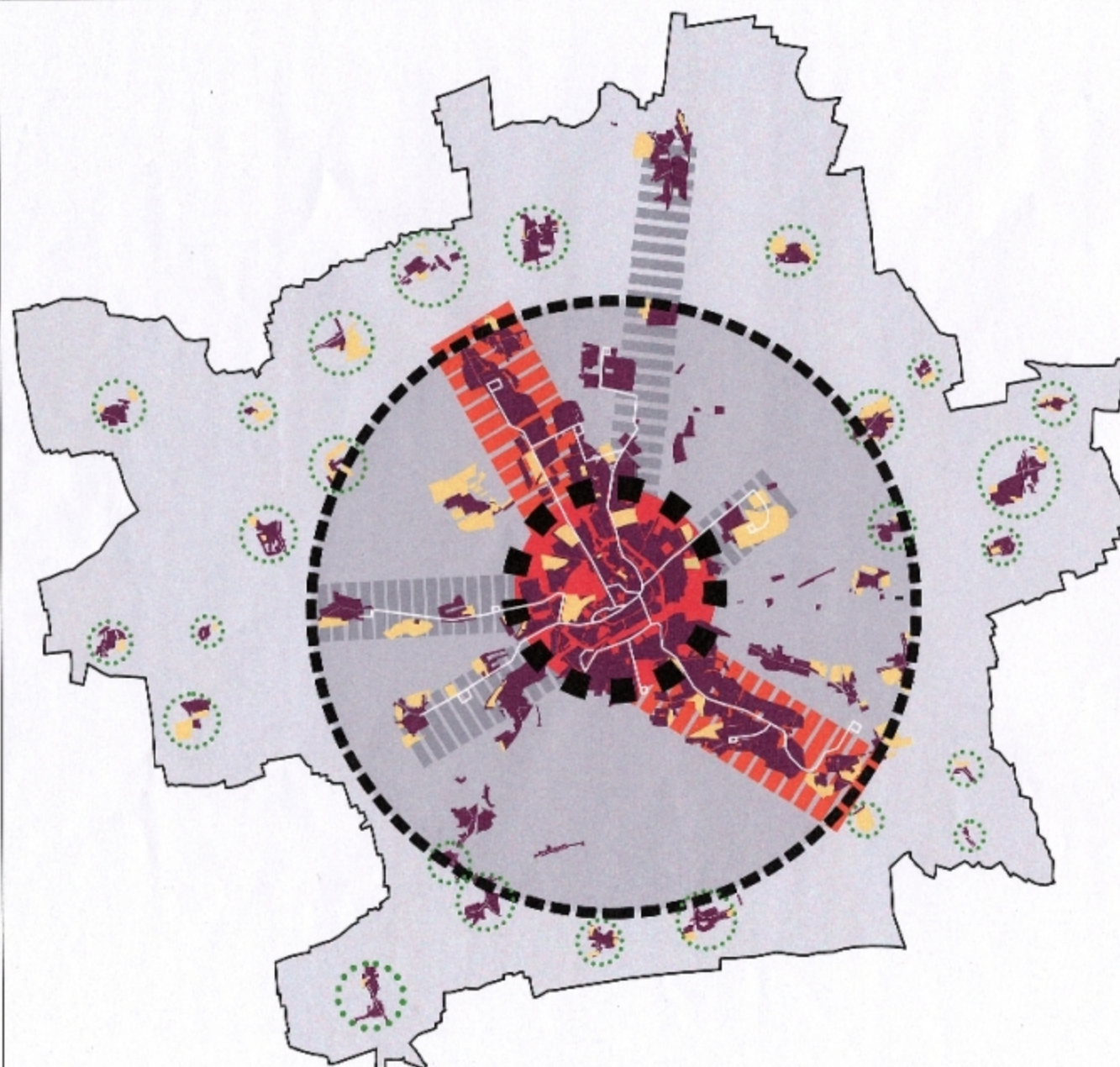
-  Kern - 1. Priorität
-  Hauptachse - 2. Priorität
-  Nebenachse - 3. Priorität
-  Stadtnaher Siedlungsraum - 3. bis 4. Priorität
-  Suburbane Siedlungsflächen 4. Priorität
-  Wohn und Mischgebiete
-  Siedlungsgebiete und Reservepotenzial nach 1990
-  Stadtbahn

Ausgangsmaterial/Wettbewerb: Stadtbau Ost

Landeshauptstadt Erfurt
StadtverwaltungDezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung
StadtentwicklungsamtSektorale Entwicklungskonzeption
- Wohnen
Siedlungskonzept WohnenErfurt, Juni 2005 unmaßstäblich

Kartengrundlage: Flächennutzungsplan

 Amtsehrer	 Bereichsleiter	 Sachbearbeiter
--	---	---



ANLAGE 7:

"Sektorale Entwicklungskonzeption Wohnen– Teilbereich Neubau" Arbeitsstand 2005

ANGEBOTSSEGMENTIERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE UND –VERFAHREN: SEGMENTIERUNG DER IST-SITUATION UND STRATEGIEEMPFEHLUNG

(Bearbeitungsstand 10/05)

Untersuchungsgrundlagen:

- FNP – Darstellungen
- fortlaufend aktualisierte Erfassungen des Stadtentwicklungsamtes (u.a. Ortsbegehungen)
- Zuarbeit der Abt. Baukoordinierung des Amtes für Baukoordinierung, Stadterneuerung
- Zuarbeit der Abt. Planung des Stadtplanungsamtes
- Zuarbeit der Abt. Unterhaltung des Tiefbauamtes
- Zuarbeit der Abt. Planung und Neubau des Garten und Friedhofsamtes
- Zuarbeit des Umwelt- und Naturschutzamtes
- ALB zu den Eigentumsanteilen

Gegenwärtig anzunehmende Entwicklungsabfolge, d.h. ob bzw. wann die Entwicklungsflächen baureif zur Verfügung stehen

- kurzfristig = in 2005 verfügbar,
d.h. Planreife bzw. Rechtskraft sowie Erschließung vorhanden oder zu erwarten
- mittelfristig = bis 2010,
d.h. Erschließung in 2005 vorhanden oder als wahrscheinlich anzunehmen (durch vorhandenen Investor / Verträge oder Eigenleistung der Stadt)
- ohne Zeithorizont = bis 2020,
d.h. weder Planreife bzw. Rechtskraft noch Erschließung vorhanden, keine Anhaltspunkte für eine Realisierung vorherzusehen

Hinweis

- Qualitative Segmentierung erfolgt nur mit Bezug auf die noch unbebauten Entwicklungsflächen
- in den Segmenten gehoben bis exklusiv nur B-Pläne mit mehr als 5 freien WE
- in den Segmenten mittel bis Standard nur B-Pläne und B-Planverfahren mit mehr als 10 freien WE
- nur B-Pläne und B-Planverfahren die im FNP als Baufläche dargestellt sind
- Bauplätze für Einfamilienhäuser werden überwiegend mit einer WE gewertet
- Eigentum der Stadt betrifft nur potentielle Bauflächen und keine Verkehrsflächen

Abkürzungen / Markierungen

TÖB = Träger öffentlicher Belange

ThLVwA = Thüringer Landesverwaltungsamt

W = Wohnbauflächen

M = gemischte Bauflächen

Auf.Bes = Aufstellungsbeschluss

fBB = frühzeitige Bürgerbeteiligung (Vorentwurf)

öA = öffentl. Auslegung (Entwurf)

Planreife = Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB

S = Satzungsbeschluss

FNP = Flächennutzungsplan

BP = Bebauungsplan

EBP = einfacher Bebauungsplan

VBP = vorhabenbezogener Bebauungsplan

i.V. = in Vorbereitung, in Verhandlung

SVT = Städtebaulicher Vertrag

EVT = "Erschließungsvertrag - Durchführungsvertrag"

VHT = Vorhabenträger

WE = Wohneinheit

EFH = Einfamilienhaus

DH = Doppelhaus


MFH = Mehrfamilienhaus (Geschossbau)

ehm. = ehemalige

Gesch.-. besorger = Geschäftsbesorger

Eigent. = Eigentum

* = graphische Darstellung zur inhaltlichen Untersetzung liegt noch nicht vor

 = Maßnahmen bzw. Entscheidungen zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie notwendig

Definitionen zur qualitativen Einordnung

Lage im Stadtgebiet: Himmelsrichtung und Entfernung zum Stadtzentrum
(= Luftlinie zum Anger)

Bebauungstyp im BP-Gebiet: Entweder Einfamilienhaus (EFH), Doppelhaus (DH),
Reihenhaus (RH) oder Mehrfamilienhaus (MFH)
(= Planungsziel bzw. bereits erfolgte Bebauung)

**Geschossigkeit:
im BP-Gebiet** realisierte Bebauung nach Anzahl der Geschosse ohne
Dachgeschoss
(=Planungsziel nach Anzahl der Vollgeschosse)

Nahversorgung Bezieht sich auf das Vorhandensein von Einzelhandel
zur Deckung des täglichen Bedarfs; Der Standort
sollte zu Fuß in zumutbarer Entfernung erreichbar
sein. Als durchschnittliche zumutbare Entfernung wird ein
Kilometer tatsächlicher Weg angesehen.

**Grünflächenanteil
im BP-Gebiet:**

gering:	kaum begrünte Freiflächen vorhanden bzw. geplant; niedrige Gestalt- und Gebrauchsqualität
mittel:	Hauptstraßenbegrünung vorhanden; vielfach Vorgärten oder grüne Hausvorzonen; Gestalt- und Gebrauchsqualität zufriedenstellend
hoch:	umfassende Ausstattung mit Straßengrün; begrünte Hausvorzonen (Vorgarten, Bäume etc.) insgesamt hohe Ausstattung mit privaten Grünflächen; hohe Gebrauchs- und Gestaltqualität;
sehr hoch:	siehe Kategorie „hoch“ + mindestens eine größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche

**Grünflächenanteil
außerhalb BP-Gebiet:**

gering:	kaum Freiflächen vorhanden bzw. geplant; teilweise Hausvorgärten vorhanden; niedrige Gestaltqualität
mittel:	teilweise Straßenbegrünung vorhanden; vielfach Vorgärten; Gestaltqualität zufriedenstellend
hoch:	umfassende Ausstattung mit Straßenbegrünung; begrünte Vorgärten; hohe Ausstattung mit privaten Grünflächen; hohe Gestaltqualität
sehr hoch:	siehe Kategorie „hoch“ + mindestens eine größere öffentliche Grünfläche in der Nachbarschaft

**Grünanlagen/
Erholungsflächen
außerhalb** In Betracht gezogen werden für die Erholung geeignete
öffentliche Grünflächen und Gewässer sowie größere
zusammenhängende Waldgebiete; Als Besonderheit wird **BP-**

Gebiet: auch die Erfurter Altstadt als Erholungsmöglichkeit zugelassen, weil sie eine Fülle an Cafés, Bars, Restaurants vorhält;
Erholungsmöglichkeiten sollen zu Fuß erreichbar sein (1km – s.a. Definition "Nahversorgung"). Im Fall der überörtlich bedeutsamen Erholungsmöglichkeiten "Erfurter Seen", des Erholungszentrums Nordstrand, der ega, dem Steiger oder dem Golfplatzes Schaderode ist auch eine Fahrzeit von bis zu 5 Minuten mit dem ÖPNV oder dem Auto vertretbar.

gering:	keine Grünanlagen / Erholungsflächen im näheren Umfeld vorhanden;
mittel:	geringe Gebrauchs- und Gestaltqualität Grünanlagen / Erholungsflächen im Umfeld vorhanden; Zugang zur freien Landschaft; ausreichende Gebrauchs- und Gestaltqualität
hoch:	umfassende Grünanlagen / Erholungsflächen im Umfeld vorhanden; Zugang zur freien Landschaft; hohe Gebrauchs- und Gestaltqualität
sehr hoch:	siehe Kategorie „hoch“ + Bestandteil einer Grünvernetzung

Gewässer im BP-Gebiet: Gewässer die direkt durch das Gebiet verlaufen oder unmittelbar daran angrenzen, werden berücksichtigt

Kindergarten vorhanden: Mindestens eine Kindertagesstätte muss sich in einem Radius von maximal 500 Metern vom Rand des BP befinden

Schule vorhanden: Mindestens eine Schule (Grund-, Real-, Gesamt-, Berufsschule oder Gymnasium) muss sich in einem fußläufigen Radius von maximal 1 Kilometer vom Rand des BP befinden

Spielplatz im BP-Gebiet vorhanden: Öffentlicher Spielplatz der auch als solcher gekennzeichnet bzw. wahrnehmbar ist.

Einbindung in städtische Achsen des Fuß- und Radverkehrs:

Kriterien sind selbsterklärend:

- Hauptachsen
- untergeordnete Achsen
- nicht vorhanden

ÖPNV Qualität:

- **Lage des Wohngebietes** zur am häufigsten genutzten Haltestelle unter Verwendung üblicher Einzugsradien bei Berücksichtigung von entsprechenden Umwegfaktoren (Zwangspunkte)

bis 400m	gut
bis 600m	ausreichend
> 600m	unzureichend

- **Verkehrsangebot für eine optimale ÖPNV Erschließungsqualität**

Grundlage der Bewertung sind die prognostizierten Angebotskategorien der Stadt/ Ortsteile gemäß Nahverkehrsplan 2002/2006 (NVP). Als maßgebende Kategorien wurden dabei die Haupt -und Nebenverkehrszeit betrachtet. Im Sinne einer Vereinfachung wurden Spät- und Wochenendverkehre nicht berücksichtigt. Die Kategorisierung unterscheidet zwischen Stadtteilen (S) sowie Ortschaften (O) und Siedlungen, weil hier unterschiedliche Verkehrsbedürfnisse und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bestehen. (Die Bedienungsqualität eines Stadtteiles im Straßenbahnhauptnetz ist für ein Ortsteil nicht angemessen und wirtschaftlich nicht vertretbar.)

Kategorie	Beschreibung	Qualitätsstufe
S I	Straßenbahnhauptnetz	sehr gut
S II	Ergänzungsnetz Straßenbahn / Bushauptnetz	gut
S III	städtisches Ergänzungsnetz Bus	ausreichend
S IV	Siedlungsnetz	schlecht
O I	Grundnetz Ortschaften > 3000EW	gut
O II	Grundnetz Ortschaften 1.500...3.000 EW	gut bis ausreichend
O III	Ergänzungsnetz Ortschaften	ausreichend
O IV	Ergänzungsnetz Ortschaften (bis 1.000 EW)	schlecht
O V	Nebennetz Ortschaften	schlecht

Die Definition der Qualitätsstufe dient der Vergleichbarkeit zwischen den bewerteten B-Plangebiet. Es lassen sich daraus jedoch keine Rückschlüsse zur Qualität der ÖV Erschließung in Ortsteilen ableiten.

Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz

Entfernung zu überregionalen Straßen (Autobahn, Bundesstraße, hochwertige Landesstraßen) unter Berücksichtigung von Umwegen und sensiblen Ortsdurchfahrten

Entfernung (direkt)	Qualitätsstufe
bis 2 km	gut
bis 4 km	ausreichend
> 4 km	schlecht

Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehrsemissionen

Es ist zu berücksichtigen, daß bisher nur die Lärmproblematik durch gesetzliche Grundlagen Eingang in Bauleitverfahren gefunden hat und grundsätzlich (insbesondere in innerstädtischen Standorten) abgewogen werden kann.

Zukünftig wird auch durch neue gesetzliche Grundlagen die Schadstoffbelastung (PM10 und NOx) als Qualitätsstandard stärker zu berücksichtigen sein.

Aktuelle Parkraumsituation im Umfeld des B-Plangebietes

Grundlage der vorgenommenen Einschätzung ist die 5-stufige Klassifizierung der Definition und Skalierung "Stellplatzversorgung für das Stadtumbaukonzept Erfurt

Skalierung	Qualitätsstufe
kein Parkraumdefizit, Vielzahl an freien Stellplätzen	(sehr) gut
kein Parkraumdefizit, geringe Anzahl an freien Stellplätzen	gut
leichte Stellplatzunterversorgung	ausreichend
angespannte Stellplatzversorgung	problematisch
generelles Stellplatzdefizit	unbefriedigend

Auswirkungen durch geplante Maßnahmen der Verkehrsinfrastruktur

= verbale Einschätzung auf Veränderungen der Kriterien 1-5

Qualitatives Segment: Die Einstufung orientiert sich an dem Gesamteindruck (Komplex aller Qualitätskriterien) für das jeweilige Gebiet, entsprechend der Beurteilung der jeweiligen Fachexperten der Stadtverwaltung Erfurt (Delfi-Methode)

7.1.1 BILANZ NACH QUALITÄTSSEGMENTEN

Name		FNP-Darstellung, in ha (ca)				Ist –Ziel - MFH		Ist-Ziel-EFH		Summe	
		Wohnbau- flächen	gemischte Bauflächen	Summe	%	WE	%	WE	%	WE	%
exklusiv, kurzfristig		4,4	0,0	4,4	2,4	0	1,7	15	2,7	15	2,3
exklusiv, mittelfristig		0,0	0,0	0,0		0		0		0	
exklusiv, langfristig		6,5	0,0	6,5		40		80		120	
Summe: exklusiv		10,9	0,0	10,9		40		95		135	
gehoben, kurzfristig		0,0	4,0	4,0	7,9	20	6,0	0	11,1	20	9,1
gehoben, mittelfristig		7,5	2,7	10,2		121		282		403	
gehoben, langfristig		15,2	5,8	21		0		125		125	
Summe: gehoben		22,7	12,5	35,2		141		407		548	
Mittelsegment, kurzfristig		220,1	23,1	243,2	76,4	1785	88,0	1.705	68,6	3.490	76,3
Mittelsegment, mittelfristig		23,8	1,1	24,9		50		177		227	
Mittelsegment, ohne Zeithorizont		45,8	28,7	74,5		120		536		756	
Summe: Mittelsegment		288,0	52,9	342,6		1.955		2.418		4.473	
Standard, kurzfristig		17,8	0,0	17,8	13,3	0	4,3	120	17,6	120	12,3
Standard, mittelfristig		8,2	4,1	12,3		100		222		322	
Standard, ohne Zeithorizont		8,1	21,3	29,4		0		278		278	
Summe: Standard		34,1	25,4	59,5		100		620		720	
GESAMTSUMME	absolut	357,4	90,8	448,2	100	2.236	100	3.525	100	5.861	100
	%	80	20	100	xxx	39,9	xxx	60,1	xxx	100	xxx

7.1.2 BILANZ NACH ZEITHORIZONT

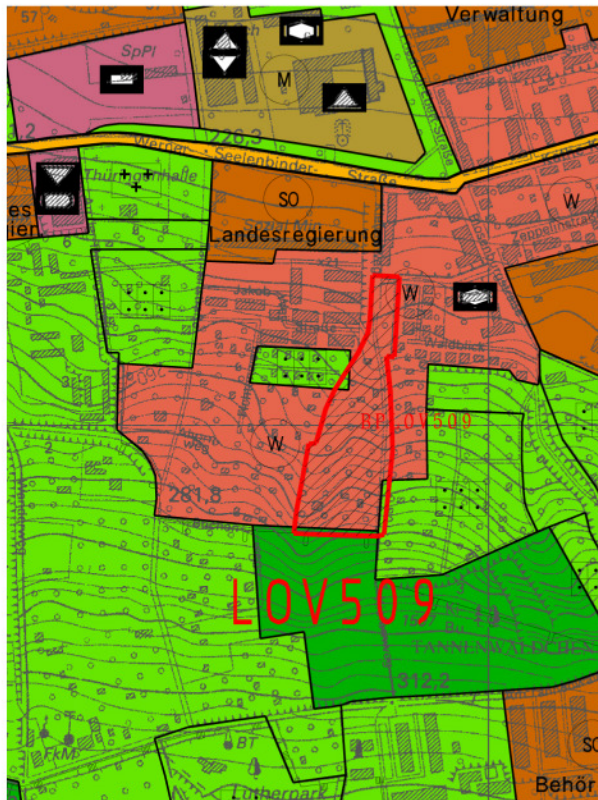
Name		FNP-Darstellung, in ha (ca)				Ist –Ziel - MFH		Ist-Ziel-EFH		Summe	
		Wohnbau- flächen	gemischte Bauflächen	Summe	%	WE	%	WE	%	WE	%
exklusiv, kurzfristig		4,4	0,0	4,4	xxx	0	xxx	15	xxx	15	xxx
gehoben, kurzfristig		0,0	4,0	4,0		20		0		20	
Mittelsegment, kurzfristig		220,1	23,1	243,2		1785		1.705		3.490	
Standard, kurzfristig		17,8	0,0	17,8		0		120		120	
Summe: kurzfristig		242,3	27,1	269,4	60,1	1.805	77,3	1.840	52,2	3.645	62,2
exklusiv, mittelfristig		0,0	0,0	0,0	xxx	0	xxx	0	xxx	0	xxx
gehoben, mittelfristig		7,5	2,7	10,2		121		282		403	
Mittelsegment, mittelfristig		23,8	1,1	24,9		50		177		227	
Standard, mittelfristig		8,2	4,1	12,3		100		222		322	
Summe: mittelfristig		39,5	7,9	47,4	10,6	271	11,6	681	19,3	952	13,7
exklusiv, ohne Zeithorizont		6,5	0,0	6,5	xxx	40	xxx	80	xxx	120	xxx
gehoben, ohne Zeithorizont		15,2	5,8	21		0		125		125	
Mittelsegment, ohne Zeithorizont		45,8	28,7	74,5		120		536		756	
Standard, ohne Zeithorizont		8,1	21,3	29,4		0		278		278	
Summe: ohne Zeithorizont:		75,6	55,8	131,4	29,3	160	11,1	1.019	32,7	1.224	24,1
GESAMTSUMME	absolut	357,4	90,8	448,2	100	2.236	100	3.525	100	5.861	100
	%	80	20	100	xxx	39,9	xxx	60,1	xxx	100	xxx

7.2 Teilsegment: exklusiv / kurzfristig, mittelfristig, ohne Zeithorizont

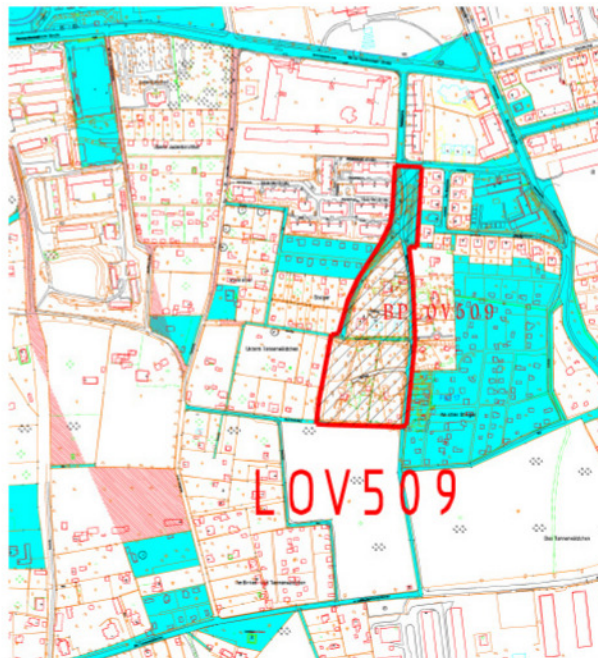
Bearbeitungs- stand	07/05	09/05	07/05	09/05	09/05	03/05	08/05	08/05	08/05	08/05
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Name	FNP, Größe in ha (ca)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisierung Erschlie- ßung	Real- sie- rung WE	MFH - WE		EFH – WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.2.1 exklusiv, kurzfristig												
LOV 509 – BP Wohngebiets- erweiterung Kiefernweg	W = 2,4	Neubebauung, südliche Randlage des kompakten Stadtgebiets, attraktives naturräumliches Umfeld (Steigerrand)	nein	27.02.03 § 33 Plan reife	ja / ja (SVT+ EVT)	vorhanden (Baureife)	35 %	0	0	9	9	entwickelt abschließen
Summe: exklusiv, kurzfristig	W = 2,4							0	0	9	9	
7.2.2 exklusiv, mittelfristig												
Summe: exklusiv, mittelfristig	0							0	0	0	0	

Name	FNP, Größe in ha (ca)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisierung Erschlie- ßung	Realisi- erung WE	MFH - WE		EFH – WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.2.3 exklusiv, ohne Zeithorizont												
HOH 400 – BP Messe in einem Teil- bereich der ega - Süd	W = 4,2	Neubebauung, westliche Randlage des kompakten Stadtgebietes, exponierte Stadtlage	nein	05.08.04 Rechts- kraft	nein / nein	Erweiterung sbereiche offen	0%	mgl..	0	60	60	mittelfristig entwickeln
BRV 495 – BP Döhlerstraße	W = 2,3	innerstädtische Konversion, südliche Randlage des kompakten Stadtgebiets; hochwertige Wohnnutzungen umliegend	nein	bis 07 / 04 ffB, ö.A. i.V., dann Planreife angestreb t	nein / nein	offen (tlw. alte Substanz vorhanden)	0 %	40	40	20	20	mittelfristig entwickeln
Summe: exklusiv, o. Zeithorizont	W = 6,5							40	40	80	80	
Summe: exklusiv, gesamt	W = 8,9							40	40	89	89	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

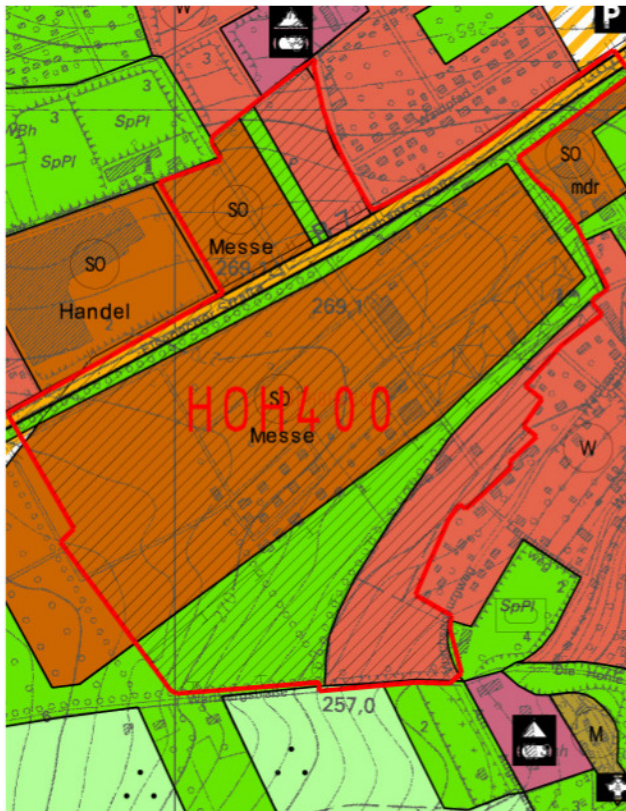


Städtisches Eigentum

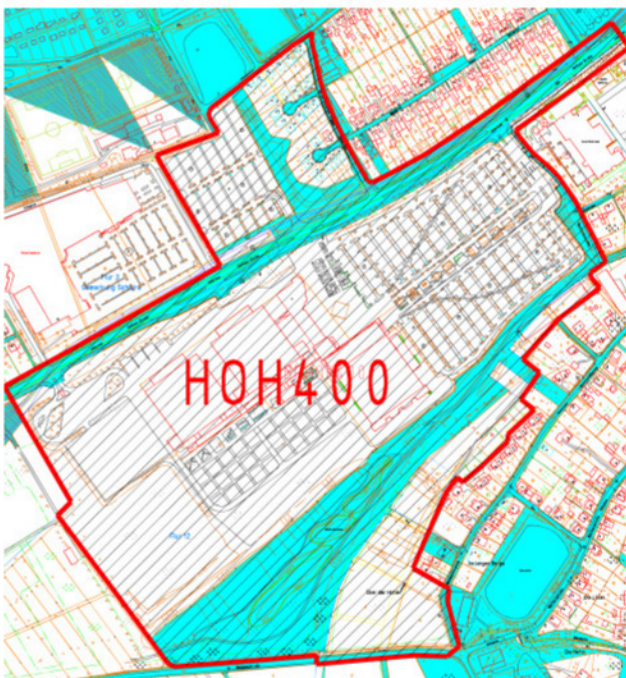
LOV 509 Wohngebietserweiterung Kiefernweg

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Süden, 2,3 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	2
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	hoch
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	sehr hoch / z.B. Südpark, Tannenwäldchen, Steigenwald
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	ja
Verkehrsinfrastuktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	unzureichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	sehr gut
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrs-emissionen	gering
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Sonstige Besonderheiten:	steile Hänglage, Thüringenhalle, Ministerienkomplex benachbart
Qualitatives Segment:	Exklusiv, kurzfristig
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



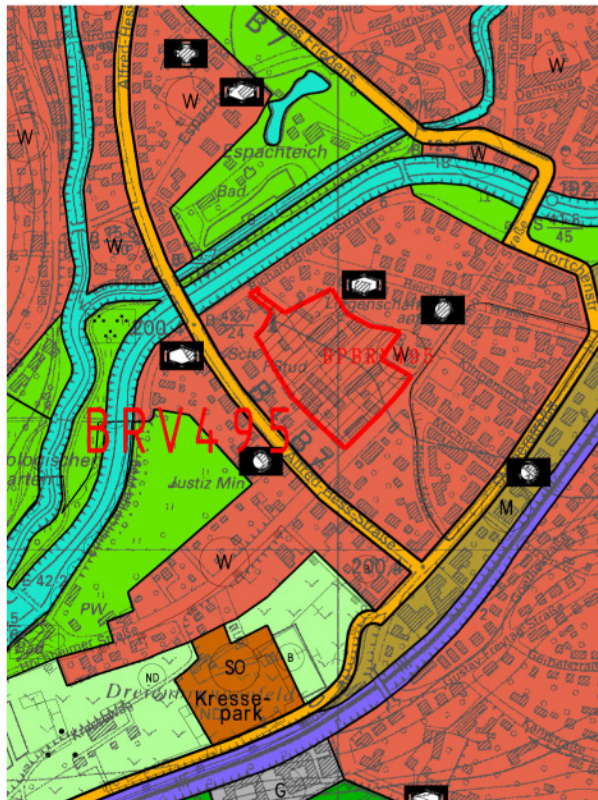
Städtisches Eigentum



HOH 400 Messe in einem Teilbereich der ega

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen, 3,8 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	
Geschossigkeit (+ Dach)	k.A.
Nahversorgung:	zu Fuß nicht aus allen Teilbereichen vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	hoch
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch / z.B. Messe, ega
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	nein
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein (Sportplatz angrenzend)
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achse
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	unzureichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	gering
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Qualitatives Segment:	exklusiv, ohne Zeithorizont
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickeln



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum



BRV 495 Döhlerstraße

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet	Südwesten, 1,8 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	2-3
Nahversorgung:	Supermarkt Reichartstraße / Hochheimer Straße (ca. 100 m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	hoch
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch / z. B. Luisenpark, Dreibrunnspark, Dreibrunnbad, entlang der Gera
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	-
Parkraumsituation im Umfeld	ausreichend
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	keine
Qualitatives Segment:	Exklusiv, ohne Zeithorizont
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickeln

7.3 Teilsegment: gehoben / kurzfristig, mittelfristig, ohne Zeithorizont

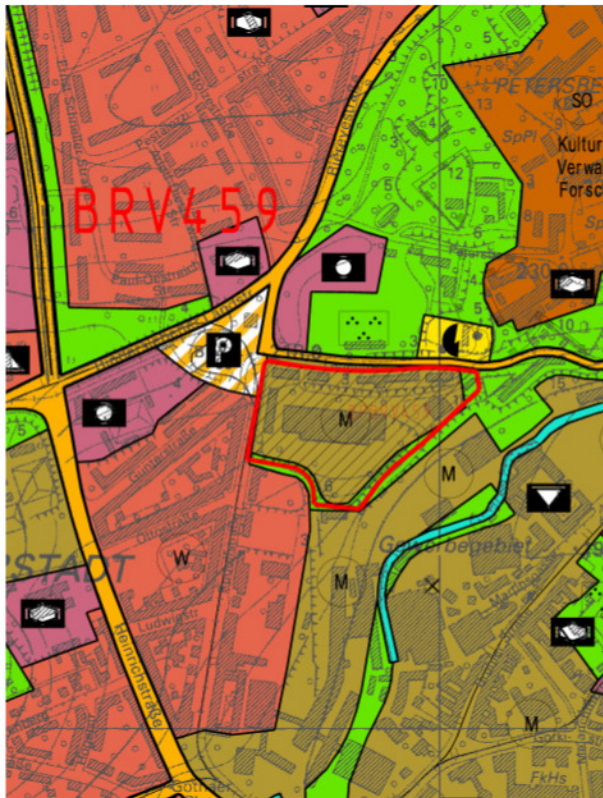
Bearbeitungs- stand	07/05	09/05	07/05	09/05	09/05	03/05	08/05	08/05	08/05	08/05
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.3.1 gehoben, kurzfristig												
BRV 459 –BP Brühl-Nord 1. Änderung	M = 4,0	innerstädtische Konver- sion, westliches Stadtge- biet, exponierter repräsen- tativer Innenstadtzugangs- bereich	nein	21.05.04 Rechts- kraft	ja / ja	vorhanden	0 %	20	20	0	0	entwickelt abschließen
Summe: gehoben, kurzfristig	M = 4,0							20	20	0	0	
7.3.2 gehoben, mittelfristig												
ALT551 - BP Puschkin- straße	W = 2,3 M = 0,5	Konversion ehm. Kranken- haus (Brachfläche), südli- ches Stadtgebiet	nein	09/04 – ö.A .	nein / ja (SVT, EVT i.V).	tlw. im Be- stand vor- handen	0 %	66	66	26	26	mittelfristig entwickeln
BRV 549 – BP Brühl-Benary- platz	M = 1,2	Konversionsfläche, inner- städtische Lage, direkte Straßenbahnanbindung	nein	04.06.04 öA	ja / nein	vorhanden	0 %	40	40	0	0	mittelfristig entwickeln

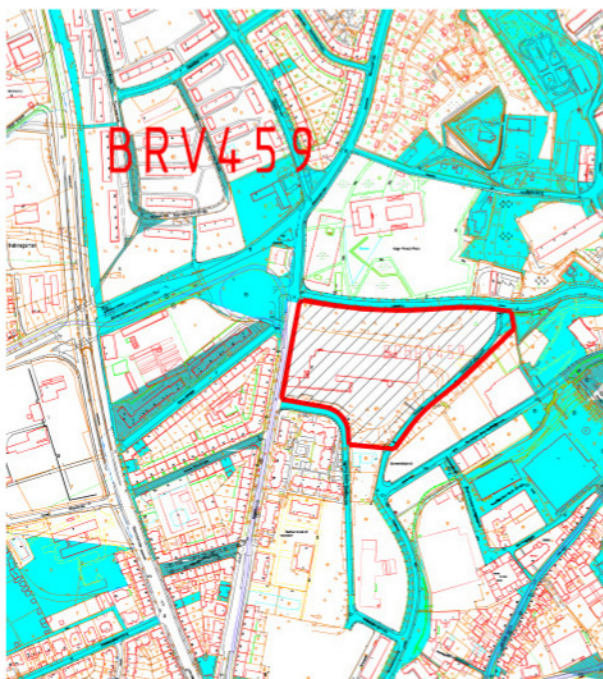
Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung von WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.3.2 gehoben, mittelfristig												
SCH 530 – BP Westliche Erweiterung d. Schmiraer Siedlung	W = 5,2	Neubebauung, westliche Randlage des kompakten Stadtgebiets, direkter Stadtbahnanschluss, be- sonderes Städtebaukon- zept angestrebt	nein	Planreife v. 04.08.05	ja / ja (SVT, EVT i.V.)	offen	0 %	0	0	61	61	kurzfristig entwickeln
BRV 511 – BP Kupferham- mer-mühl- gasse	M = 1,0	Konversion innerstädtische Gewerbebrache, zentrale innerstädtische Lage	nein	bis 15.07.05 ö.A.	Ja / Ja (SVT, EVT in in Vor- be- reitung	Leistungs- umfangs noch offen	0%	15	15	45	45	mittelfristig entwickeln
* MAR 414 – BP Gebiet Sten- daler Straße	W = 8,9	Neubebauung, westliches Stadtgebiet	teilwei- se(erh- eblich)	14.05.04 3. öA	Gesch. - be- sorger	Vorberei- tung ruht	0 %	0	0	150	150	mittelfristig entwickeln
Summe: gehoben, mittelfristig	W= 16,4 M= 2,7							121	121	282	282	

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung von WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.3.3: gehoben, ohne Zeithorizont												
* EFS 010 – BP Bei dem Kreuzchen am Schleifwege	W = 6,3	Neubebauung, ehemalige aber zurückgestellte Entwicklungsmaßnahme, exponierte Stadtlage (Stadt- blick), (Lärmbeeinträchti- gung durch Straßen- und Flugverkehr)	nein	09.01.91 Auf.Bes., Verfahren ruht	nein / nein	offen	0 %	0	0	50	50	entwickeln, jedoch ohne Zeithorizont
* EFS 095 – BP Quartier am Steigerwald	M = 5,8	Nutzungskonzept offen, südlicher Stadteingang zur kompakten Stadt, attraktive naturräumliches Umfeld, Lage, Lärmbelastung durch Bundesstraße	teil- weise (erheb- lich)	15.04.92 Auf.Bes	nein / ja	offen	0 %	k.A.	0	k.A.	60	Zielstellung überprüfen
								Zielstellung des Bebau- ungsplans überprüfen				

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisie- rung Er- schließung	Realisie- rung von WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
* BRV 554– VE Ökosiedlung Am Bonifacius-- brunnen"	W = 1,1	attraktives naturräumliches Umfeld	nein	13.07.05 Auf.Bes	k.A.	offen	0 %	0.	0	15	15	entwickeln ohne Zeithorizont
Summe: gehoben, ohne Zeithorizont	W = 7,4 M= 5,8							0	0	65	125	
SUMME GEHOBEN:	M = 12,5 W = 23,8							141	141	347	407	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum



BRV 459 Brühl - Nord

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen; 1,3 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	MFH
Geschossigkeit (+ Dach)	3
Nahversorgung:	Supermarkt Gorkistraße (ca. 300m) Domplatz (ca. 600m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. Petersberg, Erfurt-Altstadt
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	erhöhte Lärmimmissionen
Parkraumsituation im Umfeld	problematisch
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Qualitatives Segment:	gehoben, kurzfristig
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



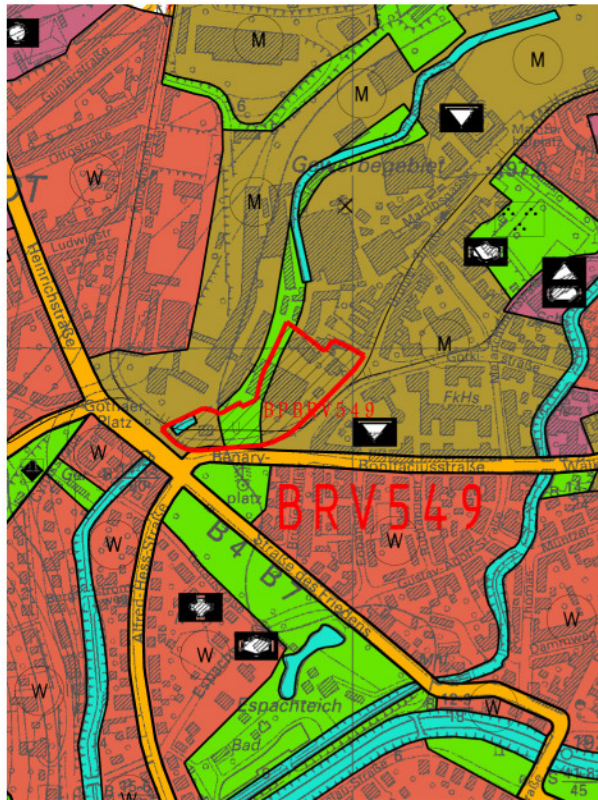
Städtisches Eigentum



ALT 551 Puschkinstraße (ehemaliges KKH)

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	südwestlich, 900 Meter zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH MFH RH
Geschossigkeit (+ Dach)	2-3 4 3
Nahversorgung:	Supermarkt Gorkistraße (ca. 500m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch / z.B. entlang der Gera
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	erhöhte Lärmemissionen durch Puschkinstraße und Schienenbrasse
Parkraumsituation im Umfeld	ausreichend
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	keine
Qualitatives Segment:	Gehoben, mittelfristig
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickeln



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum



BRV 549 Brühl – Benaryplatz

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen, 1,4 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	MFH
Geschossigkeit (+ Dach)	3
Nahversorgung:	Supermarkt Gorkistraße (ca. 200m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	gering
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch / z.B. Benaryplatz, Brühler Garten, ega
Gewässer vorhanden	ja
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	sehr gut
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	erhöhte Lärm- / Schadstoffimmissionen
Parkraumsituation im Umfeld	ausreichend
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	keine
Qualitatives Segment:	gehoben, mittelfristig
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickeln



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

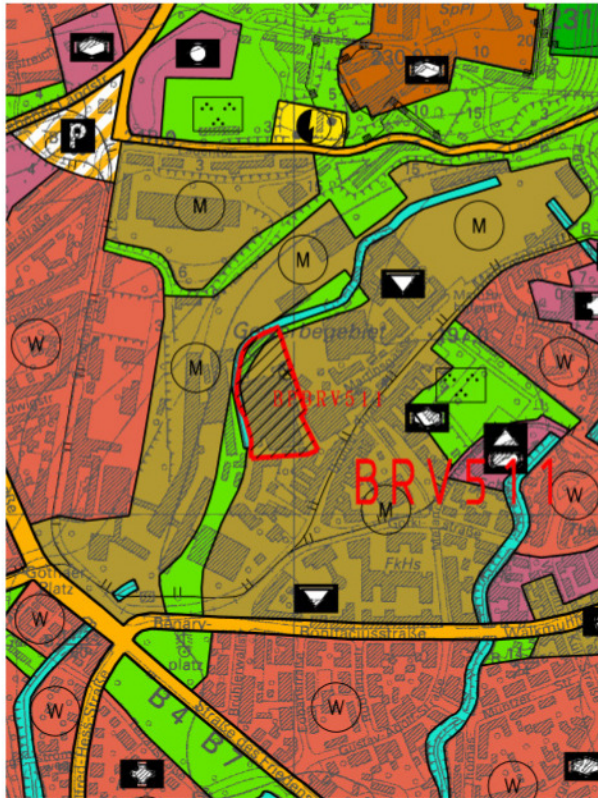


Städtisches Eigentum

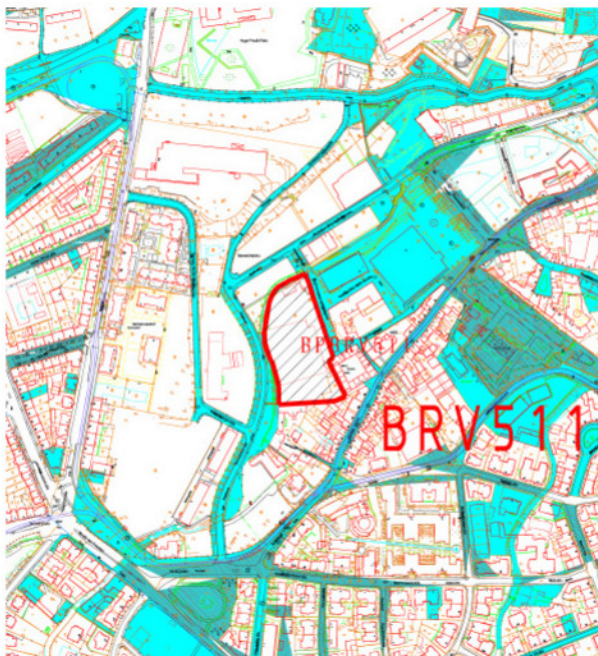
SCH 530 Westliche Erweiterung der Siedlung Schmira

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen, 4,3 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1 bis 2
Nahversorgung:	Supermarkt ca. 500m zu Fuß
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. ega, Messe
Gewässer vorhanden	ja
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	nein
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	in Planung
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrsmmissionen	tw. durch B7
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Sonstige Besonderheiten:	Sportzentrum Cyriaksgebreite
Qualitatives Segment:	gehoben mittelfristig
Entwicklungsstrategie:	kurzfristig entwickeln



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum



BRV 511 Brühl-Kupferhammermühlgasse

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen, 1,3 Kilometer zum Stadtzentrum		
Bebauungstyp:	EFH	RH	MFH
Geschossigkeit (+ Dach)	2	3	4
Nahversorgung:	Supermarkt Gorkistraße (ca. 200m)		
Umwelt/ Landschaft:			
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	gering		
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel		
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch / z.B. Benaryplatz, Brühler Garten, Petersberg		
Gewässer vorhanden	ja		
soz. Infrastruktur:			
Kindergarten vorhanden	ja		
Schule vorhanden	ja		
Spielplätze vorhanden	nein		
Verkehrsinfrastruktur:			
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen		
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut		
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut		
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut		
Belastung durch Verkehrs- und sonstige Lärmimmissionen	teilweise durch Theaterwerkstatt und Bonemilchstraße		
Parkraumsituation im Umfeld	unbefriedigend		
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	keine		
Qualitatives Segment:	gehoben, mittelfristig		
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickeln		

7.4 Teilsegment: Mittelsegment / kurzfristig, mittelfristig, ohne Zeithorizont

Bearbeitungs-stand	07/05	09/05	09/05	03/05	09/05	03/05	08/05	08/05	08/05	08/05		
Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisie- rung Er- schließung	Realis- ie- rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.4.1: Mittelsegment, kurzfristig												
WIN 357 – BP In der Birke	W = 8,4	Neubebauung, südöstliche Randlage des Stadtgebietes, attraktives naturräum- liches Umfeld	teilwei se (erheb- lich)	11.11.94 Rechts- kraft	Gesch- besorger für Stadt	vorhanden (Baureife)	68 %	0	0	42	42	entwickelt abschließen
MAR 411 – BP Gebiet westlich Ilmenauer Straße	W = 11,1	Neubebauung, westliches Stadtgebiet, westlicher Rand der Ortschaft	nein	13.03.98 Rechts- kraft	Gesch. besorger für Stadt	vorhanden (Baureife)	86%	0	0	27	27	entwickelt abschließen
MAR 413 – BP Gebiet Stadtweg	W = 15,0 M = 2,5	Neubebauung, westliches Stadtgebiet, südöstlicher Rand der Ortschaft	nein	14.06.02 Rechts- kraft	Gesch. besorger für Stadt	in Realisier ung (Baureife)	50 %	0	0	128	128	entwickelt abschließen
ANV 423 – BP EWS Nordhäuser Straße – Nord -siehe Anlage-	W = 9,5 M = 7,5	Neubebauung, Entwickl- ungsmaßnahme bis 2010, nördliches Stadtgebiet, räumliche Nähe zu Stadtzentrum und Universität	teilwei se (erheb- lich)	20.09.02 Rechts- kraft	Gesch.- besorger für Stadt	erfolgt über Entwickl ungsträger (Baureife)	45 %	250	250	95	95	kurzfristig entwickeln

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
ANV 434 - BP EWS Nordhäuser Straße – Süd	W = 6,9	Neubebauung, Entwicklungsmaßnahme bis 2010, nördliches Stadtgebiet, räumliche Nähe zu Stadtzentrum und Universität	nein	15.03.02 Rechts- kraft	Gesch.- besorger für Stadt (SVT+ EVT)	erfolgt über Entwickl ungsträger (Baureife)	0 %	535	535	mgl.	0	kurzfristig entwickeln
* ANV 422 – BP EWS Nordhäuser Str. – Universität	W = 3,9	Neubebauung, Entwicklungsmaßnahme bis 2010, nördliches Stadtgebiet, räumliche Nähe zu Stadtzentrum und Universität direkte Stadtbahnanbindung,	teilwei se (erheb- lich)	05.11.97 § 33 Planreife	Gesch.- besorger für Stadt (SVT+ EVT)	erfolgt über Entwicklun gsträger (Baureife)	0%	380	250	0	0	mittelfristig entwickeln (Überarbeitun g gem. Ziel- WE läuft)
MAR 410 - BP Östlich der Ilmenauer Straße	W = 18,6 M = 0,3	Neubebauung, westliches Stadtgebiet, nördlicher Rand der Ortschaft	teilwei se (erheb- lich)	18.04.97 Rechts- kraft 1. Änderung	Gesch.- besorger für Stadt (SVT+ EVT)	vorhanden (Baureife)	85 %	mgl	0	56	56	entwickelt abschließen
SCH 520 – BP Schmira Nord- Ost	W = 1,0	Neubebauung, westliches Stadtgebiet, östlicher Rand der Ortschaft	ja	11.06.04 Rechts- kraft	Eigen- entwic- klung Stadt	in Realisierun g	7 %	0	0	13	13	entwickelt abschließen
STO 329 – BP Hinter der Mühle und den Höfen	W = 7,9	Neubebbauung, nördliches Stadtgebiet, nordwestlicher Rand der Ortschaft	teilwei se (erheb- lich)	21.03.97 Rechts- kraft 2. Änderung	Gesch. besorger für Stadt	vorhanden (Baureife)	90 %	mgl	0	46	46	entwickelt abschließen
KER 245 – BP Schwerborner Weg	W = 12	Neubebauung, östliches Stadtgebiet, nördlicher Rand der Ortschaft	teilwei se (margi- nal)	04.04.03 Rechts- kraft 2. Änderung	ja / ja	vorhanden (Baureife)	80 %	30	30	24	24	entwickelt abschließen

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisierung Erschließung	Realisierung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungsstrategie
								Ist - Frei	Ziel - Frei	Ist - Frei	Ziel - Frei	
BUE 219 - BP Krautländern, Rudolstädter Str. -siehe Anlage-	W = 7,5 M = 8,4	Neubebauung, östliches Stadtgebiet, bauliche Verbindung zwischen Urbich und Büßleben (tlw. wegen fehlender Erschließung als mittelfristig einzuschätzen)	teilweise	17.04.98 Rechtskraft 1. Änderung	tlw. / tlw.	1.BA: offen, 3.BA + 4.BA: vorhanden, 5.BA: offen	60 %	50	50	89	89	östlich der Ostumfahrung entwickelt abschließen // westlich der Ostumfahrung Nutzung überprüfen
EFN 083 - BP Wohngebiet Ringelberg	W = 57	Neubebauung, Wohnen in östlicher Randlage des kompakten Stadtgebiets, (in Teilen wegen fehlender Erschließung als mittelfristig einzuschätzen)	teilweise	20.04.96 Rechtskraft, 09.01.04 § 33 Planreife der 2. Änder.	ja / ja	vorhanden, mit Ausnahme des 3.BA	70 %	570	570	537	537	mittelfristig entwickelt abschließen
NIE 307 – BP Zeckensee	W = 12	Neubebauung, Randlage der Ortschaft, attraktive naturräumliche Lage (tlw. wegen fehlender Erschließung als mittelfristig einzuschätzen)	teilweise	22.10.04 Rechtskraft 2. Änderung	Gesch.-besorger für Stadt	in Realisierung (für 2/3 der Bauflächen fertiggestellt) (Baureife)	80 %	0	0	117	117	mittelfristig entwickelt abschließen

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
VIE 340 - BP Am Anger	W = 4,3 M = 3,3	östliche Randlage des Stadtgebiets (tlw. wegen fehlender Erschließung als mittelfristig einzu- schätzen)	teilwei se	11.04.94 Rechts- kraft	1. + 3 BA: Insolvenz verfahren; 2. BA: ja/ ja	1.BA: vorhanden (Baureife) 2.BA: vorhanden (Baureife) 3.BA: offen	30 %	0	0	98	74	Bauflächen reduzieren / mittelfristig entwickelt abschließen (Planänderun g gemäß Ziel in Vorbereitung)
BIN 137 – BP „An der Weinsteige“ -siehe Anlage-	W = 9,2	westliches Stadtgebiet, südöstlicher Rand der Ortschaft, hervorragende Fernsicht, Nähe Flughafen (ab 300m)	nein	26.07.02 Rechts- kraft 1. Änderung	ja / ja	Realisierun g durch Investor (Baureife)	85 %	0.	0	58	58	entwickelt abschließen
TTS 372 Auf dem Sauenborn	W = 2,8	Neubebauung, nordwestliche Randlage des Stadtgebiets, nordöstlicher Rand der Ortschaft	nein	31.07.98 Rechts- kraft 1. Änderung	ja / ja	vorhanden (Baureife)	60 %	0	0	19	19	entwickelt abschließen

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
KRV 513 - VE Ringelberg Kuhle	W = 3,2	Neubebauung, Nähe zur Straßenbahn, Randlage der kompakten Stadt, extremer Nordhang	nein	04.02.05 Rechts- kraft	ja / ja (SVT / EVT)	in Realisierun g durch Investor (Baureife)	0 %	0	0	64	64	entwickelt abschließen
BUE 217 – BP Erw. Wohngebiet auf dem Anger -siehe Anlage-	W = 5,7	Neubebauung, östliches Stadtgebiet, süd- westliche Randlage der Ortschaft	nein	30.01.98 Rechts- kraft / 18.03.05 Rechts- kraft 1. Änderung	ja/ ja	in Real- isierung durch Investor (1. BA Baureife)	48 %	0	0	42	42 ¹	entwickelt abschließen
GIS 488- BP Premnitzer Straße	W = 2,0	nördliches Stadtgebiet, nordöstliche Randlage der Ortschaft, Bahnlinie angrenzend	nein	04.06.04, § 33 Planreife	ja / ja (SVT und EVT)	1. und 2. BA Realisierun g (Baureife) 3.BA offen	24 %	0	0	34	34	entwickelt abschließen
FRI 255 – VE Wohnpark Frienstedt	W = 8,5	westliche Randlage des Stadtgebiets, südwestliche Randlage der Ortschaft	nein	19.03.94 Rechts- kraft, 5. Änderung	ja / ja	vorhanden (Baureife)	90 %	40	0	7	15	entwickeln, ohne Zeit- horizont (ggf. MFH zu EFH bzw. Freiraum- aufwertung
								Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen				

¹ aktualisiert im April 2005

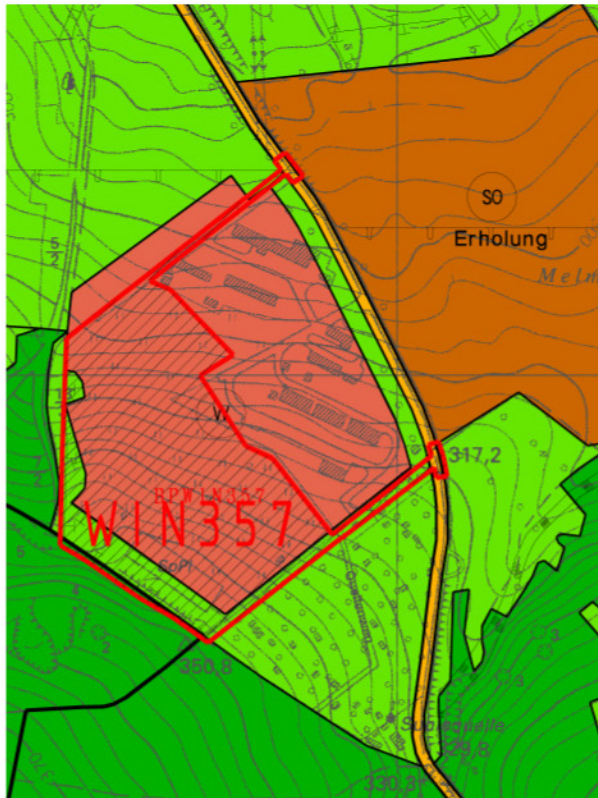
Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisie- rung Er- schließung	Realisie- rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
ALA 206 - BP Salomonsborn Flur 4 -siehe Anlage-	W = 10,1	westliches Stadtgebiet, nordwestlicher Rand der Ortschaft	nein	23.03.94 Rechts- kraft 2. Änderung	nein / ja	1.BA: vorhanden 2.BA: in Realisie- rung, 3.BA: Fertig- stellung wg. In- solvenz offen	95 %	0	0	12	22	entwickelt abschließen (Planänderung gem. Ziel in Vorbereitung)
* EFM 182 – BP Hirschgarten / Eichenstraße	W = 0,4 M = 1,1	innerstädtische Brache, zentrale repräsentative Stadtlage	teilwei- se (fast voll- ständig)	11.12.01 § 33 Planreife	nein/nein	Baureife	0%	k.A.	100	k.A.	0	entwickelt abschließen
								Zielstellung des Bebauungsplans ist bei Vorlage eines konkreten Investitionsvorhabens zu überprüfen				
Summe: Mittelseg- ment, kurzfristig	W = 220,1 M = 23,1							1.855	1.785	1.711	1.705	

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.4.2: Mittelsegment, mittelfristig												
KER 546 – VE An der Kirche	W = 0,9 M = 0,1	Konversionsfläche, zentrale Lage innerhalb dörflicher Bestandsstrukturen	nein	06/05 öA, Satzung ange- strebt	ja / ja (SVT, EVT i.V.)	offen	0 %	0	0	15	15	mittelfristig entwickeln
MEL 486 – EBP Cammermeist erweg	W = 12	Bestandsüberplanung als vorrangige Flächen- sicherung zur Erschließung, südöstliche Randlage des kompakten Stadtgebietes	teilwei se	22.08.03 öA	entfällt	Kanal incl. Decken- schluss abge- schlossen, offener endgültiger Ausbau	90 %	0	0	17	17	mittelfristig entwickeln
* ALT 537 Kleine Ackerhofsgas se	W = 1,3	zentrale Lage in der Altstadt (Nähe Domplatz), Planen im Bestand (Innenhofverdichtung)	nein	bis 18.11.05 2. ö.A.	ja / ja	kommt über Investor	+0%	0	0	+25	+25	mittelfristig entwickeln
WIN 533 – BP Schellrodaer Straße	W = 8,6	Konversion Kaserne, südöstliche Randlage des Stadtgebietes, attraktive naturräumliche Lage	nein	bis 16.09.05, ö.A., dann Planreife ange- strebt	ja/ ja (SVT Planun gs- kosten / EVT i.V)	in Vorbereitu ng durch Investor	0 %	0	0	120	120	mittelfristig entwickeln

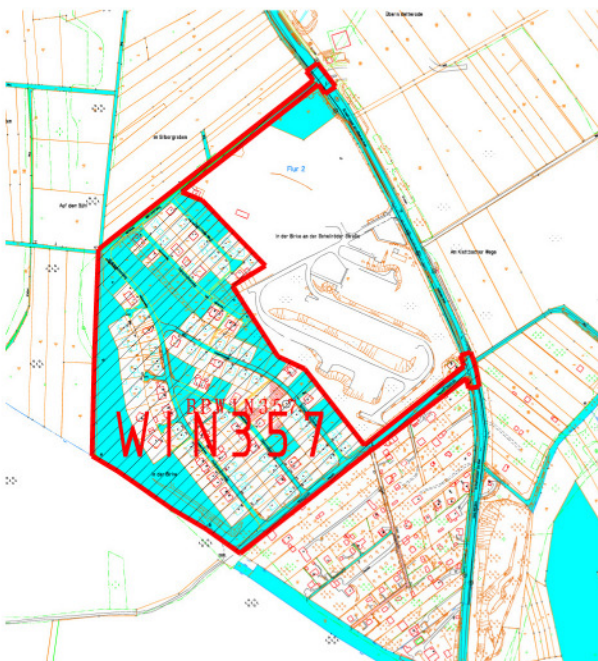
Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Inves- tor / Ver- trag	Realisie- rung Er- schließung	Realie- sierung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
* EFM 080 – BP Regierungsstr aße/ Neuwerkstraß e	W = 1,0 M = 1,0	Wohnbrache, zentraler innerstädtischer Standort, (Blockrandbebauung bereits nach § 34 möglich)	teilwei se (erheb- lich)	03.12.93 fBB	nein / nein	vorhanden (Baureife)	0 %	50	50	0	0	mittelfristig entwickeln
								zuzüglich der in "EFM 182" bilanzierten Potentiale (wg. Überschneidung)				
Summe: Mittelseg- ment, mittelfristig	W = 23,8 M = 1,1							50	50	177	177	
7.4.3: Mittelsegment, ohne Zeithorizont												
* WAL 352 – BP Hinter der Kirche	W = 2,1	Neubebauung, südliches Stadtgebiet, in nord- westlicher Randlage der Ortschaft, attraktive naturräumliche Lage (u.a. gute Fernsicht)	nein	'93 TÖB	nein / nein	offen	0 %	0	0	40	40	entwickeln, jedoch ohne Zeithorizont
* WAL 353 – BP Auf der Waidmühle	W = 0,6	südliches Stadtgebiet, innerhalb der Ortschaft	teilwei se (erheb- lich)	14.04.94 Satzung	nein / nein	offen	0 %	0	0	15	10	mittelfristig entwickeln
* MOL 463 – BP Am Zwetschen- berg	W = 0,9	Neubebauung Ortsrandlage, südwestliches Stadtgebiet, westliche Randlage der Ortschaft	nein	06.08.99 fBB, Verfahren ruht	? / ja (SVT)	offen	0 %	0	0	12	12	Einkürzung prüfen, mittelfristig entwickeln

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisie- rung Er- schließung	Realisie- rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
* JOV 456 – BP Ehemaliges Depot EVAG	W = 8,5 M = 1,9	nördliches kompaktes Stadtgebiet, Brachen- nutzung	teilwei- se	24.01.00, § 33 Planreife für Techn. Zentrum abgelehnt / Verfahren ruht	nein / nein	offen	0 %	120	120	65	65	mittelfristig entwickeln
* MAR 415 Merseburger Straße	W = 4,4	westliches Stadtgebiet, Randlage der Ortschaft (tlw. belegt durch gewerbliche Nutzungen)	nein	20.10.95 fBB, Verfahren ruht	Gesch.- besorge r für Stadt	offen	0 %	0	0	70	70	entwickeln, ohne Zeit- horizont
* EGS 225 – VBP "Am Wiesen- bach"	W = 4,7	Neubebauung, südliches Stadtgebiet, süd- westlicher Ortschaftsrand, Lärmwirkung der Autobahn, Dorfentwic- klungsplan sieht bereits Einkürzung vor	nein	01.07.93 Satzung	nein/ nein	offen	0 %	0	0	60	60	entwickeln, ohne Zeit- horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP- Darstellung überprüfen
								Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen				

Name	FNP, Größe in ha (ca.)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisie- rung Er- schließung	Realisie- rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
* SCH014, * SCH039 * SCH040	W = 20 M = 26,7 (umfas- st gesam- te Ort- schaft)	Neubebauung und Überplanung Ortschaftslage, westliches Stadtgebiet, Ortschaftsrandlage bzw. Ortslage gesamt	teilwei- se	'91 Auf.- Bes. / SCH 014: 06.01.95 f.f.B.	nein / nein	Entwicklungsflächen offen, Ortschafts- lage in Abhängigkeit Finanzmittel	0 %	mgl.	0	+250	+250	entwickeln, ohne Zeit- horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP- Darstellung überprüfen
* VIE 347 Wallichen, An der Gramme	W = 0,7	Neubebauung Östliche Stadttrandlage, südlicher Rand der Ortschaft	nein	1.7.93 Aufstel- lung	nein/ nein	offen	0 %	0	0	14	14	entwickeln, ohne Zeit- horizont
Summe: Mittelseg- ment, ohne Zeithorizont	W = 44,1 M = 28,7							120	120	537	521	
Summe: Mittelseg- ment, gesamt	W = 288 M = 52,9							2025	1955	2414	2403	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

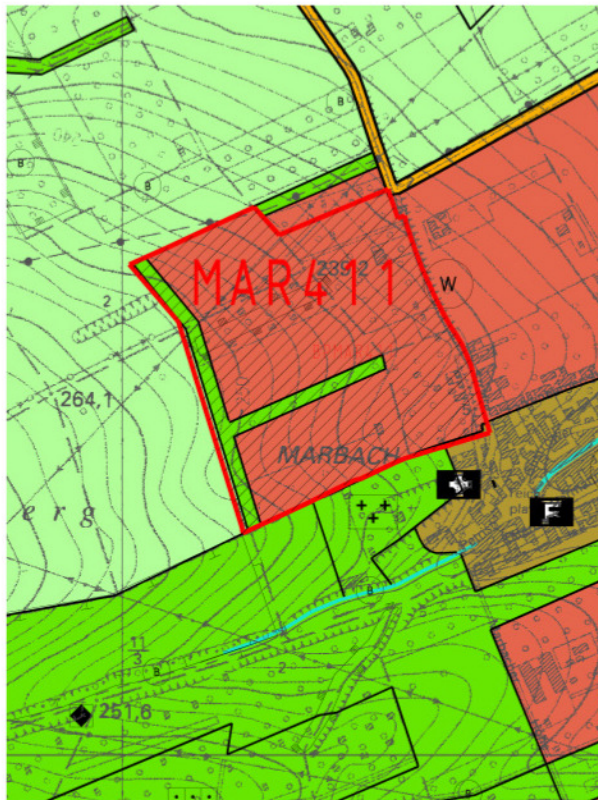


Städtisches Eigentum

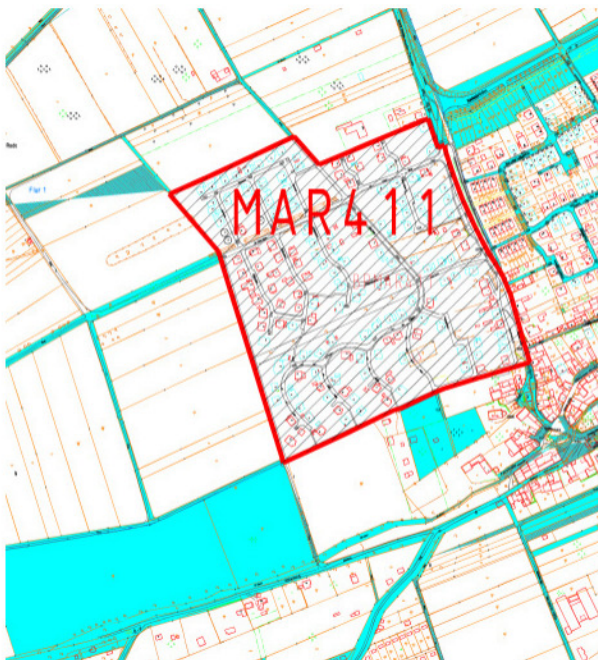
WIN 357 In der Birke

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Südosten, 6,2 Kilometer zum Stadtzentrum	
Bebauungstyp:	EFH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	1
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar	
Umwelt/ Landschaft:		
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel	
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel	
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	sehr hoch / z.B. Willrodaer Forst	
Gewässer vorhanden	nein	
soz. Infrastruktur:		
Kindergarten vorhanden	nein	
Schule vorhanden	ja	
Spielplätze vorhanden	nein	
Verkehrsinfrastruktur:		
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen	
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	unzureichend	
ÖPNV-Verkehrsangebot	schlecht	
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	ausreichend	
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	-	
Parkraumsituation im Umfeld	gut	
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	Verbesserung Lage Bushaltestelle	
Sonstige Besonderheiten:	steile Hanglage (Nordost)	
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig	
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

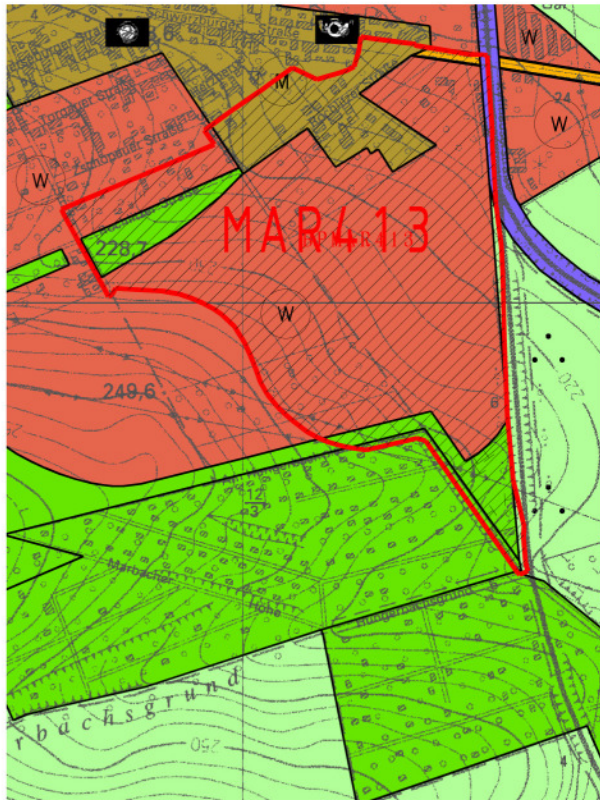


Städtisches Eigentum

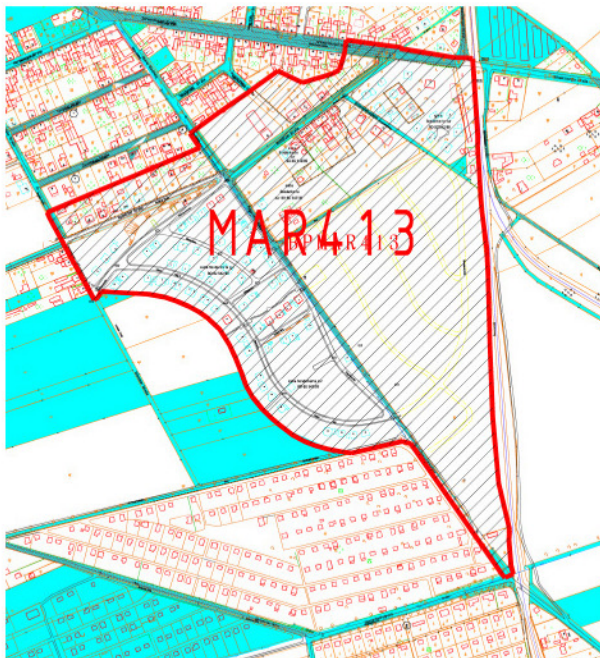
MAR 411 Westlich der Ilmenauer Straße

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Nordwesten, ca. 4,2 Kilometer zum Stadtzentrum	
Bebauungstyp:	EFH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2
Nahversorgung:	Supermarkt (ca. 600m)	
Umwelt/ Landschaft:		
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch	
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel	
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel	
Gewässer vorhanden	nein	
soz. Infrastruktur:		
Kindergarten vorhanden	ja	
Schule vorhanden	nein	
Spielplätze vorhanden	nein	
Verkehrsinfrastruktur:		
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen	
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut	
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut bis ausreichend	
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut	
Belastung durch Verkehrs- immissionen	gering	
Parkraumsituation im Umfeld	gut	
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-	
Sonstige Besonderheiten:	Nähe zur Universität Erfurt und HELIOS Klinikum	
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig	
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

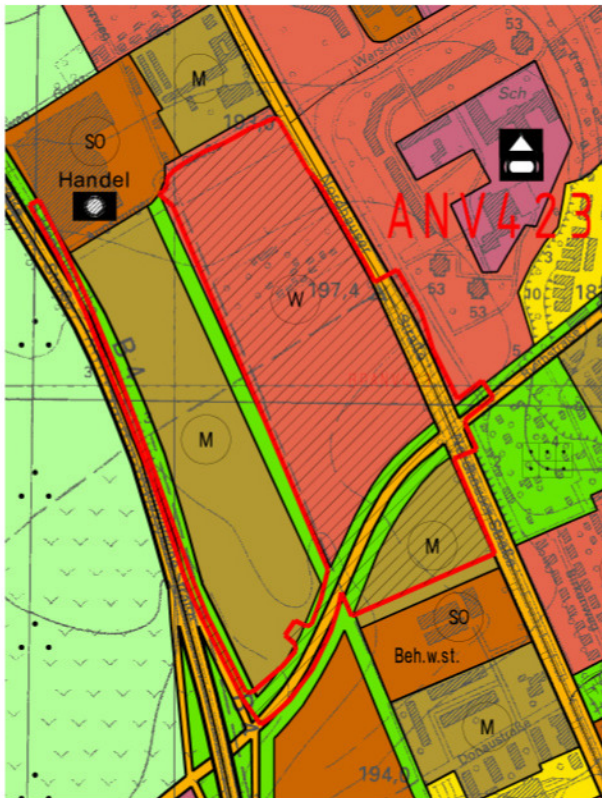


Städtisches Eigentum

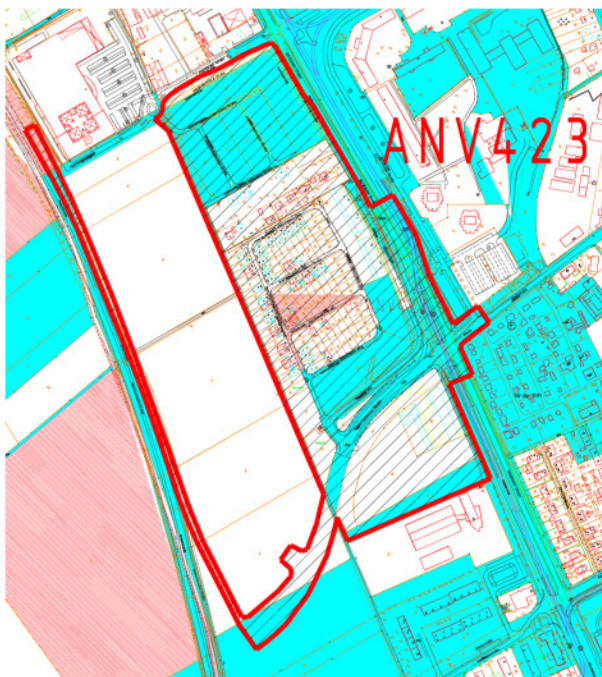
MAR413 Stadtweg

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Nordwesten; 3,5 Kilometer zum Stadtzentrum	
Bebauungstyp:	EFH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2
Nahversorgung:	Supermarkt (ca. 500m)	
Umwelt/ Landschaft:		
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch	
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel	
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. Kleingartenwandweg	
Gewässer vorhanden	nein	
soz. Infrastruktur:		
Kindergarten vorhanden	ja	
Schule vorhanden	nein	
Spielflächen vorhanden	nein	
Verkehrsinfrastruktur:		
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen	
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	ausreichend	
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut bis ausreichend	
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut bis ausreichend	
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	gering	
Parkraumsituation im Umfeld	gut	
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Buserschließung	
Sonstige Besonderheiten:	Nähe zu Universität und HELIOS Klinikum	
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig	
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



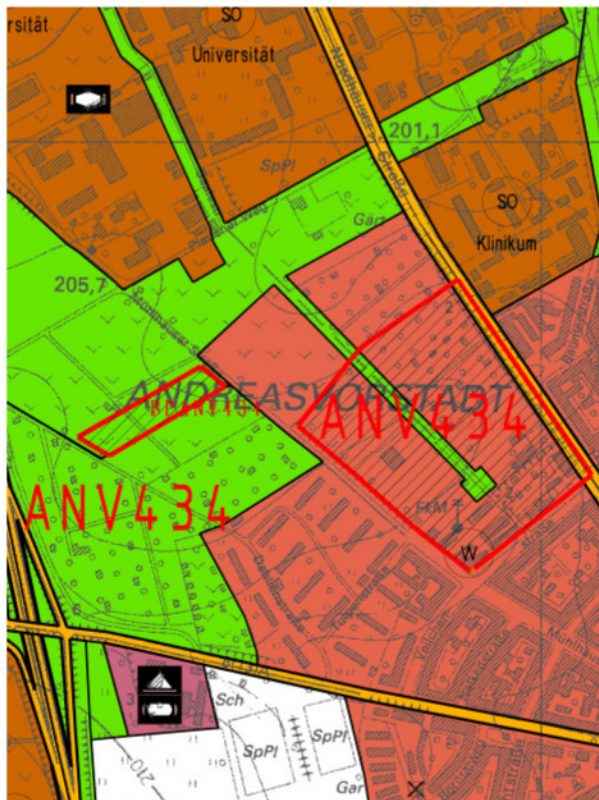
Städtisches Eigentum



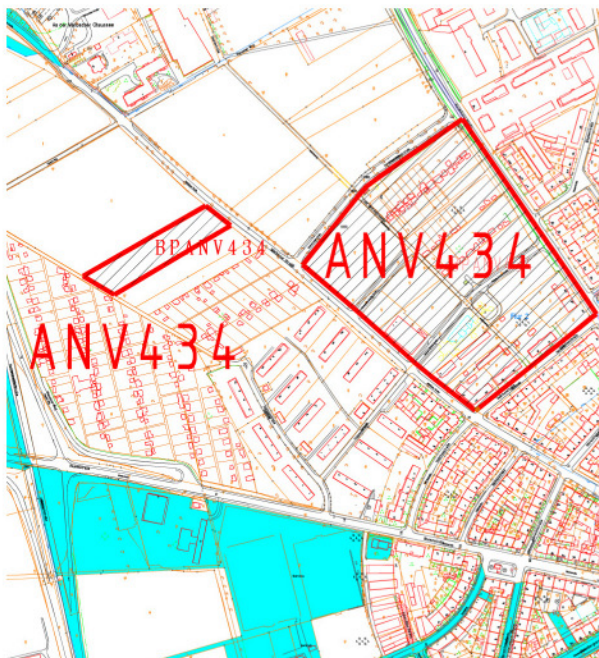
ANV 423 Entwicklungsmaßnahme Nordhäuser Straße - Wohnquartier Nord

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet	Norden, 3 Kilometer zum Stadtzentrum		
Bebauungstyp:	EFH	DH	RH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2	2
Nahversorgung:	Supermarkt Warschauer Straße (ca. 300m)		
Umwelt/ Landschaft:			
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel		
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering		
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	gering		
Gewässer vorhanden	nein		
soz. Infrastruktur:			
Kindergarten vorhanden	ja		
Schule vorhanden	ja		
Spielplatz vorhanden	ja		
Verkehrsinfrastruktur:			
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen		
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut		
ÖPNV-Verkehrsangebot	sehr gut		
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut		
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	tlw. erhöht durch Nordhäuserstraße und B 4		
Parkraumsituation im Umfeld	gut		
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	keine		
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig		
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen		



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

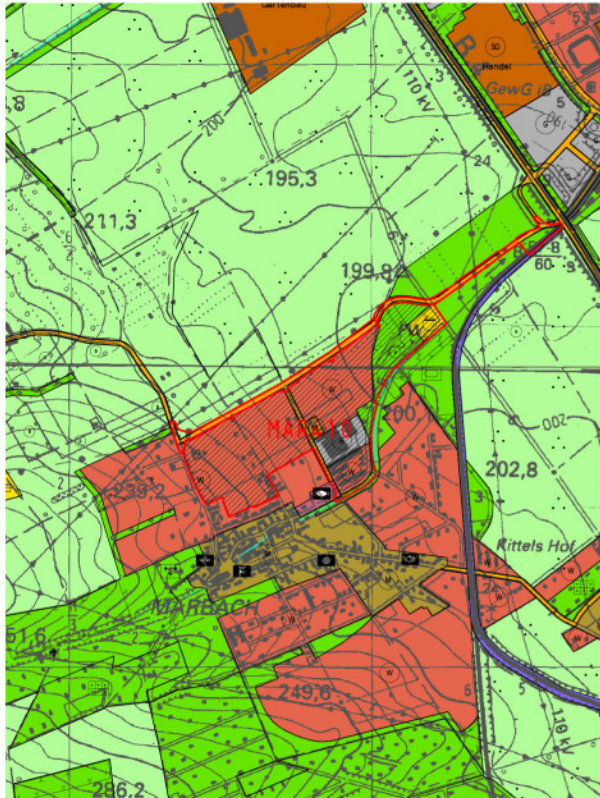


Städtisches Eigentum

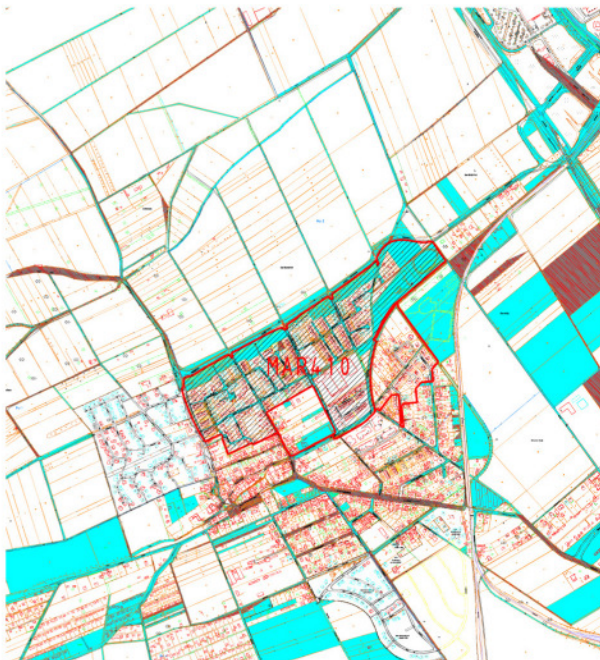
ANV 434 Entwicklungsmaßnahme Nordhäuser Straße - Wohnquartier Süd

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Norden; 1,7 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	MFH
Geschossigkeit (+ Dach):	3-4
Nahversorgung:	Supermarkt (ca. 50m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplatz vorhanden	ja
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	sehr gut
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	btw. Lärmimmissionen durch Nordhäuser Straße und Etzlaubstraße
Parkraumsituation im Umfeld	ausreichend bis problematisch
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	keine
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig
Entwicklungsstrategie	kurzfristig entwickeln, ggf. Entdichtung



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:25 000



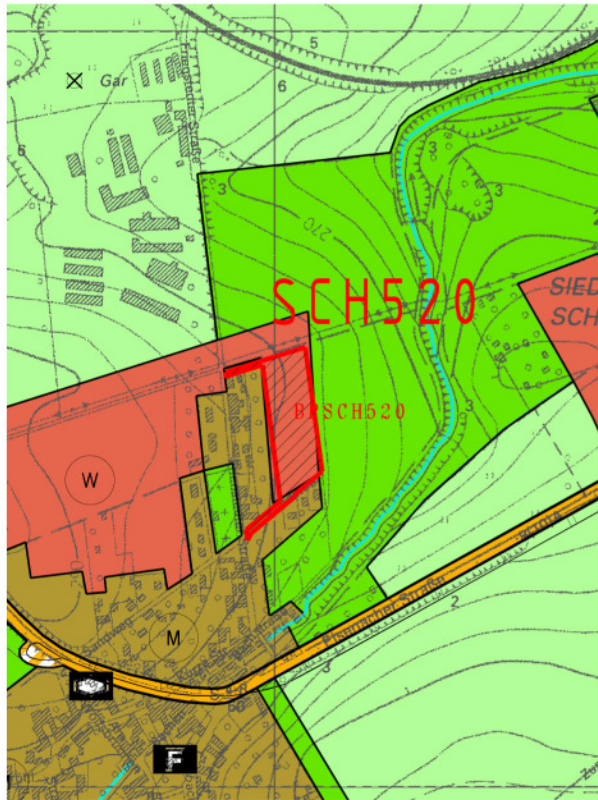
Städtisches Eigentum



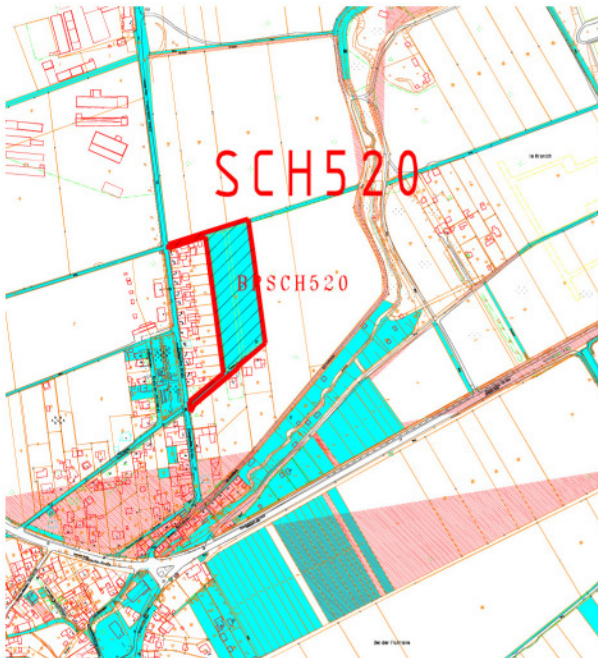
MAR 410 Östlich der Ilmenauer Straße

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Nordwesten; ca. 4 Kilometer zum Stadtzentrum			
Bebauungstyp:	EFH	RH	DH	MFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2	2	2
Nahversorgung:	Supermarkt (ca. 50m)			
Umwelt/ Landschaft:				
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch			
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	hoch			
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch			
Gewässer vorhanden	nein			
soz. Infrastruktur:				
Kindergarten vorhanden	ja			
Schule vorhanden	nein			
Spielplätze vorhanden	ja			
Verkehrsinfrastruktur:				
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen			
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut			
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut bis ausreichend			
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut			
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	erhöhte Lärmimmissionen in Teilgebieten			
Parkraumsituation im Umfeld	gut			
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	k.A.			
Sonstige Besonderheiten:	Nähe zur Universität Erfurt und HELIOS Klinikum			
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig			
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen			



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



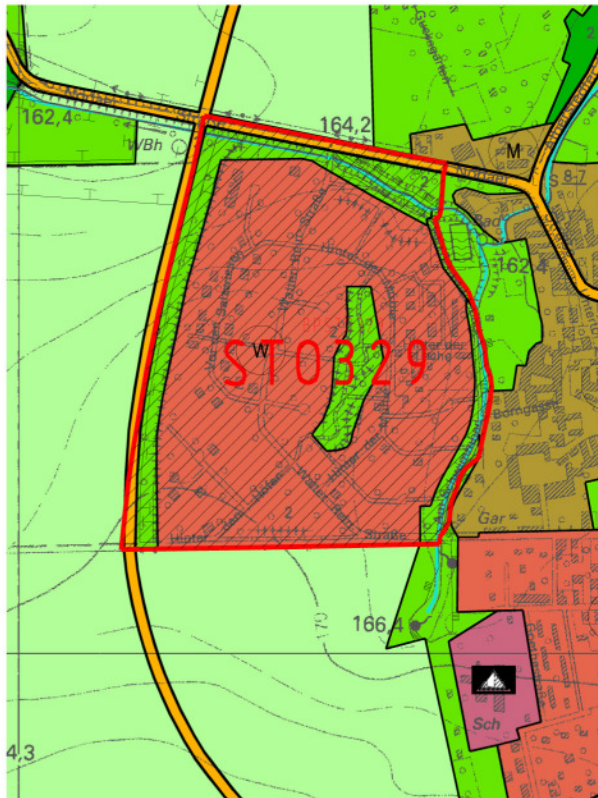
Städtisches Eigentum



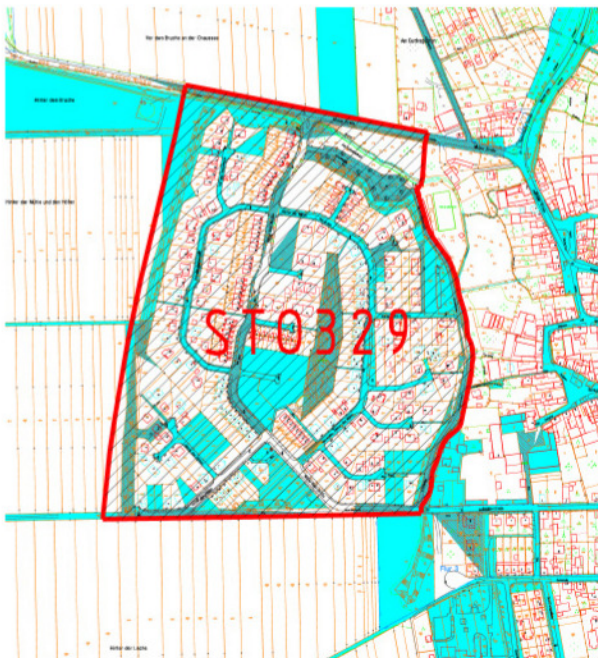
SCH 520 Schmira Nordost

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen, 4,9 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. ega
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	nein
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut bis ausreichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend bis schlecht
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut
Belastung durch Verkehrsmmissionen	-
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Sonstige Besonderheiten:	sehr gute Fernsicht
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

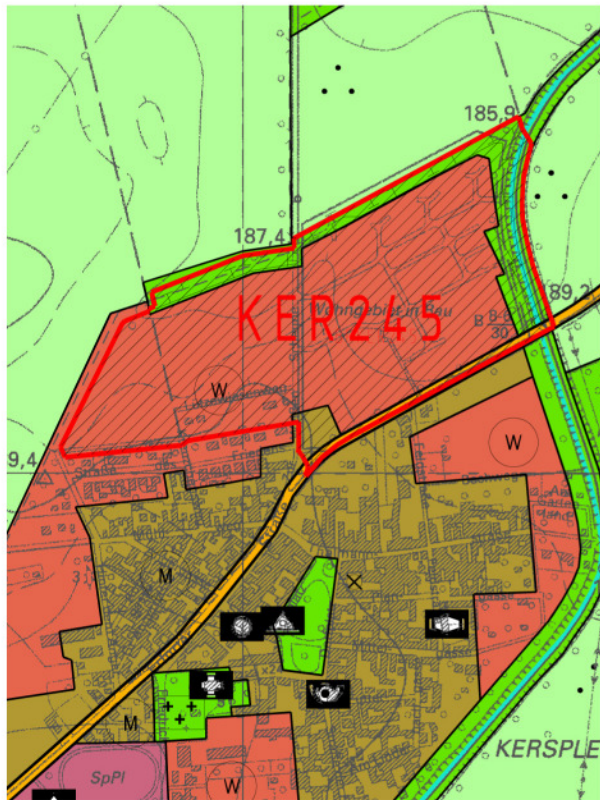


Städtisches Eigentum

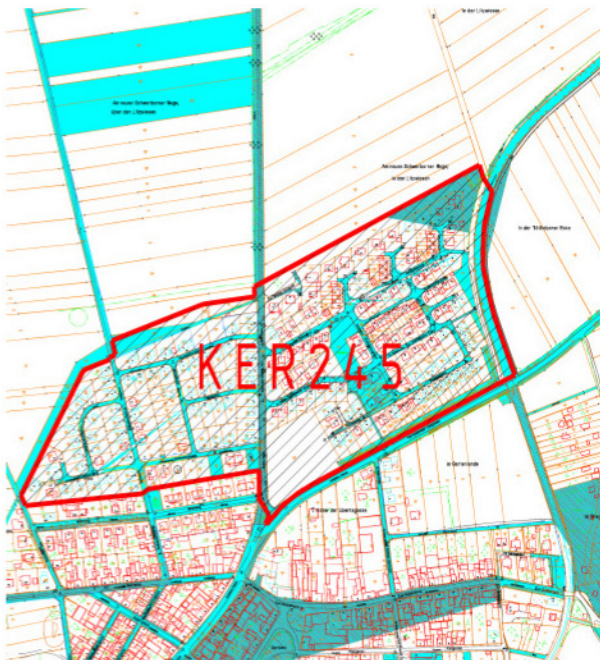
STO 329 Hinter der Mühle und den Höfen

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Norden, 9 Kilometer zum Stadtzentrum		
Bebauungstyp:	EFH	RH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2	2
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar		
Umwelt, Landschaft:			
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch		
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel		
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. „Erfurter Seen“		
Gewässer vorhanden	ja		
soz. Infrastruktur:			
Kindergarten vorhanden	ja		
Schule vorhanden	ja		
Spielplätze vorhanden	nein		
Verkehrsinfrastruktur:			
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen		
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut		
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend		
Anbindung an überregionales Straßennetz	schlecht		
Belastung durch Verkehrsmmissionen	-		
Parkraumsituation im Umfeld	gut		
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Anbindung an überregionales Straßennetz		
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig		
Entwicklungsstrategie	entwickelt abschließen		



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum

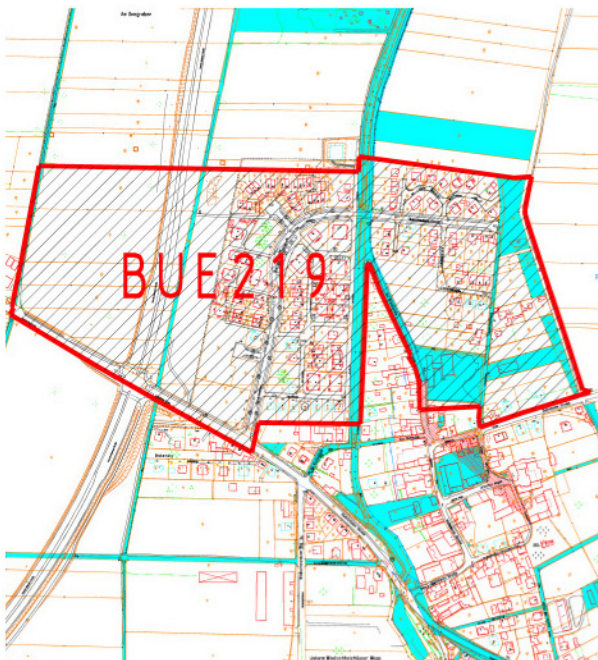
KER 245 Am neuen Schwerborner Weg

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Osten, 5,8 Kilometer zum Stadtzentrum	
Bebauungstyp:	EFH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2
Nahversorgung:	Markt wird in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet	
Umwelt/ Landschaft:		
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel	
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel	
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch	
Gewässer vorhanden	ja	
soz. Infrastruktur:		
Kindergarten vorhanden	ja	
Schule vorhanden	ja	
Spielplätze vorhanden	ja (Sportplatz angrenzend)	
Verkehrsinfrastruktur:		
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen	
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut	
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut bis ausreichend	
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut bis ausreichend	
Belastung durch Verkehrs-immissionen	-	
Parkraumsituation im Umfeld	gut	
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Radanbindung	
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig	
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



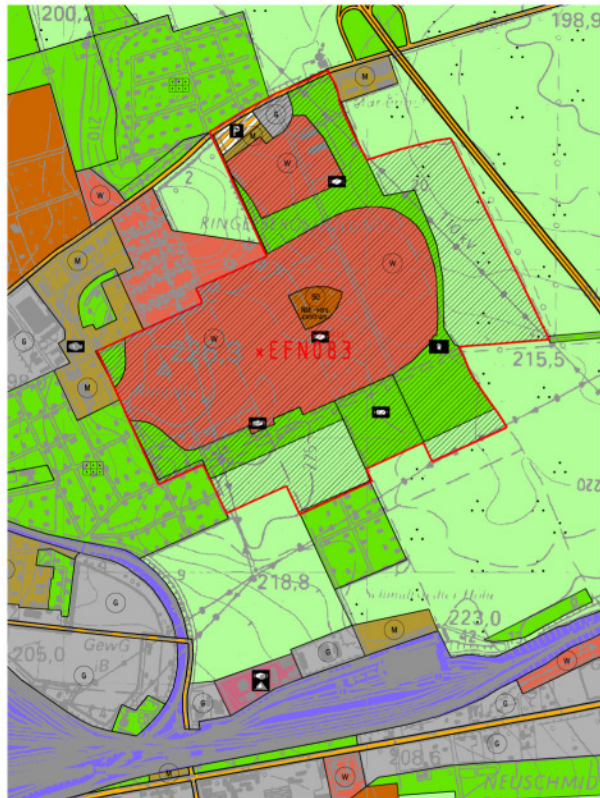
Städtisches Eigentum



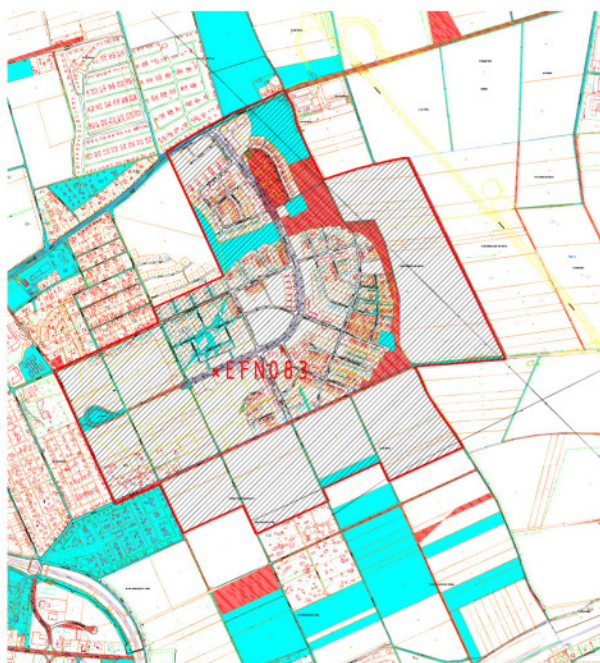
BUE 219 MI/WA Über den Krautländern, Rudolstädter Straße - MD/WA Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet	Oster, 4,5 Kilometer zum Stadtzentrum			
Bebauungstyp:	EFH	MFH	DH	RH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2	2	2
Nahversorgung:	Supermarkt Ortseingang Dittesdtedt (300m)			
Umwelt/ Landschaft:				
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel			
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel			
Grünanlagen / Erholungsflächen: außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. Waldgebiet zwischen Urbich und EVAG-Betriebsgelände			
Gewässer vorhanden	ja			
soz. Infrastruktur:				
Kindergarten vorhanden	nein			
Schule vorhanden	ja			
Spielflächen vorhanden	nein			
Verkehrsinfrastuktur:				
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen			
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut bis ausreichend			
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend			
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut			
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	erhöhte Lärmimmissionen in Teilgebieten			
Parkraumsituation im Umfeld	ausreichend			
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-			
Qualitatives Segment:	Mittelsegment kurzfristig			
Entwicklungsstrategie	östlich der Ostumfahrung entwickelt abschließen // westlich der Ostumfahrung Nutzung überprüfen			



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:25 000

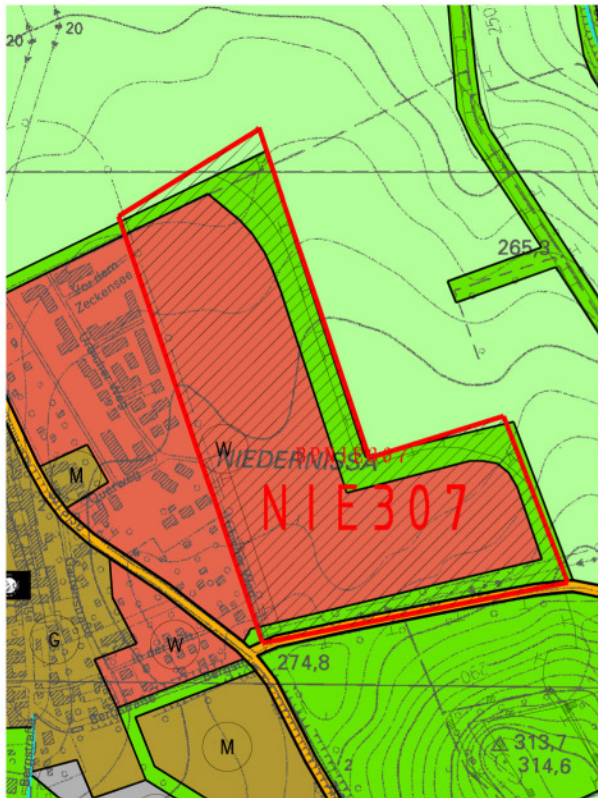


Städtisches Eigentum

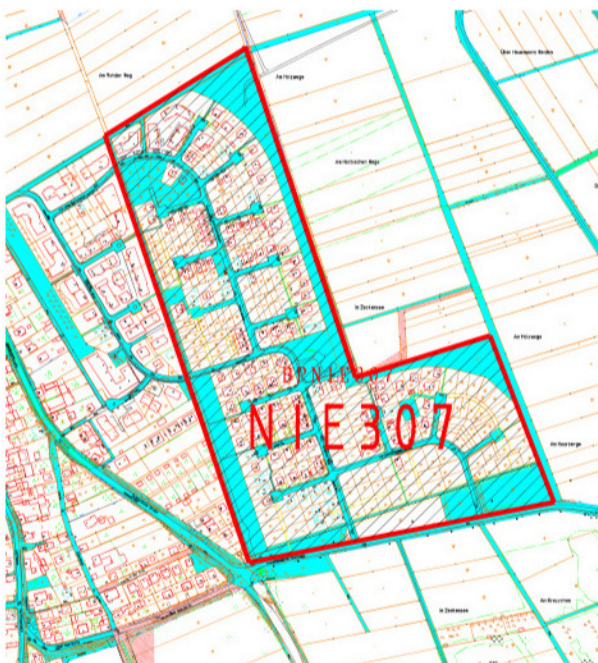
EFN 083 Wohngebiet "Ringelberg"

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Ostern ca. 2,5 Kilometer zum Stadtzentrum			
Bebauungstyp:	MFH	EFH	RH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	3	1	2	2
Nahversorgung:	Supermarkt Leipziger Straße (ca. 500m)			
Umwelt/ Landschaft:				
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	hoch			
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel			
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch / z.B. Erholungszentrum Nordstrand			
Gewässer vorhanden	nein			
soz. Infrastruktur:				
Kindergarten vorhanden	ja			
Schule vorhanden	ja			
Spielplätze vorhanden	nein			
Verkehrsinfrastruktur:				
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen			
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut			
ÖPNV-Verkehrsangebot	sehr gut			
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut			
Belastung durch Verkehrs-immissionen	erhöhte Lärmimmissionen			
Parkraumsituation im Umfeld	gut			
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-			
Qualitatives Segment:	Mittel segment, kurzfristig			
Entwicklungsstrategie	mittelfristig entwickelt abschließen			



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum

NIE 307 Vor dem Zeckensee - Im Zeckensee

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Südosten, 5,8 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH DH RH MFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1 1 2 3
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z. B. Landschaftsbereich "Büßlebener Holz"
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	nein
Schule vorhanden	nein
Spielplätze vorhanden	ja
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	nicht vorhanden
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	ausreichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	gering
Parkraumsituation im Umfeld	gut bis ausreichend
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickelt abschließen



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



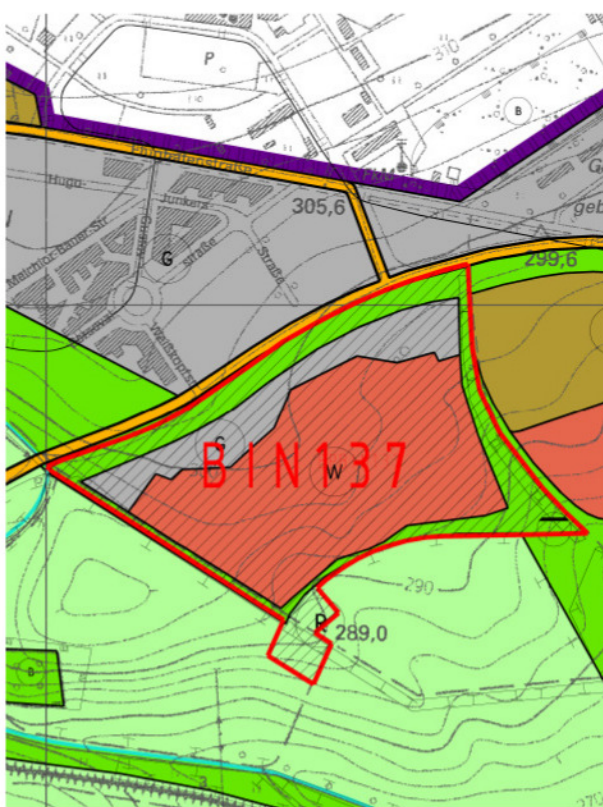
Städtisches Eigentum



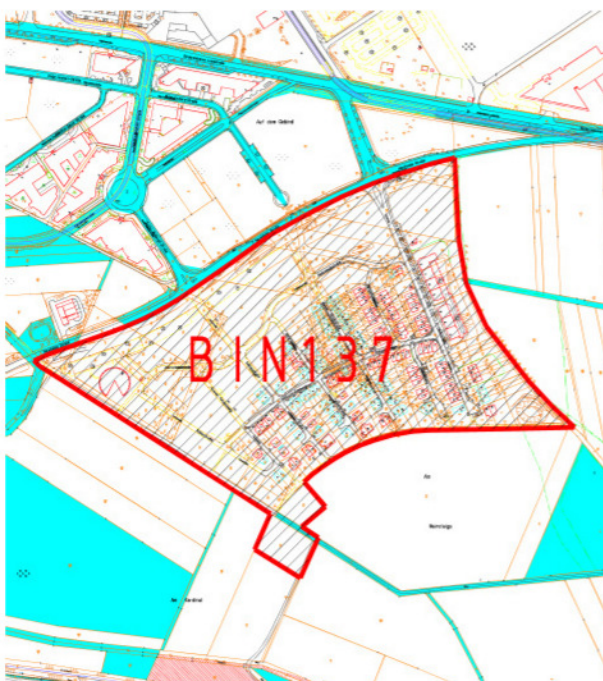
VIE 340 Am Anger

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Osten, 9 Kilometer zum Stadtzentrum		
Bebauungstyp:	EFH	RH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2	2
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar		
Umwelt/ Landschaft:			
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	gering		
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel		
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. Waldgebiet östlich Vieselbach		
Gewässer vorhanden	ja		
soz. Infrastruktur:			
Kindergarten vorhanden	ja		
Schule vorhanden	ja		
Spielflächen vorhanden	nein		
Verkehrsinfrastruktur:			
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen		
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut		
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend		
Anbindung an überregionales Straßennetz	ausreichend		
Belastung durch Verkehrs- und sonstige Lärmimmissionen	Lärmimmissionen durch benachbarte Gewerbebetriebe		
Parkraumsituation im Umfeld	gut		
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-		
Sonstige Besonderheiten:	direkt neben Gewerbegebiet		
Qualitatives Segment:	Mittelsegment kurzfristig		
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickelt abschließen (Planänderung in Vorbereitung)		



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

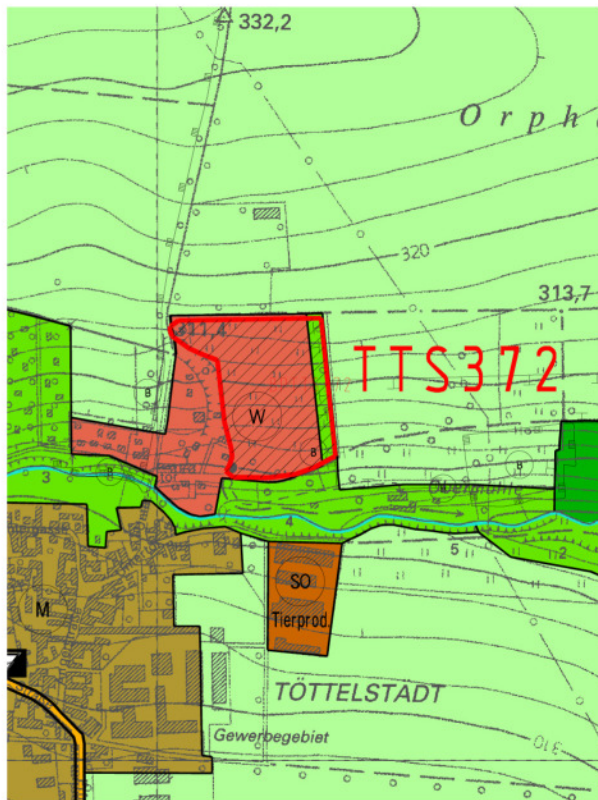


Städtisches Eigentum

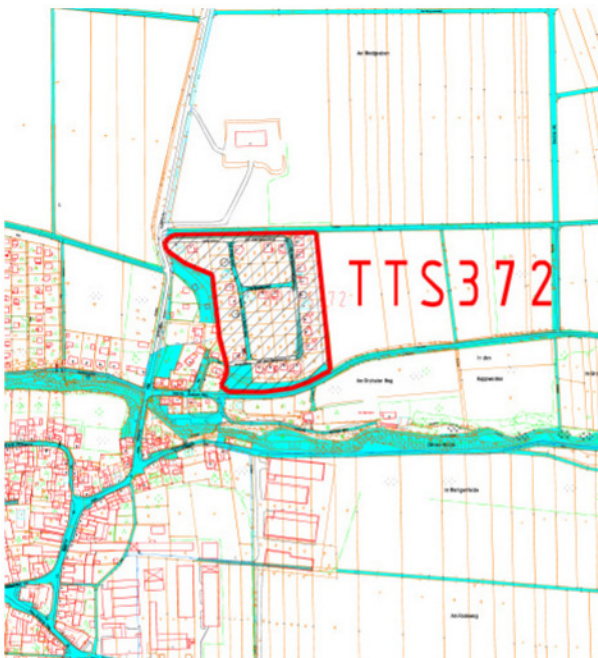
BIN 137 An der Weinsteige

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen, 4,6 Kilometer zum Stadtzentrum			
Bebauungstyp:	EFH	DH	RH	MFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2	2	3
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar			
Umwelt/ Landschaft:				
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel			
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering			
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel			
Gewässer vorhanden	nein			
soz. Infrastruktur:				
Kindergarten vorhanden	ja			
Schule vorhanden	nein			
Spielplätze vorhanden	nein			
Verkehrsinfrastruktur:				
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen			
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut			
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut			
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut			
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	k.A.			
Parkraumsituation im Umfeld	ausreichend bis problematisch			
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	leichte Entlastung			
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig			
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen			



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

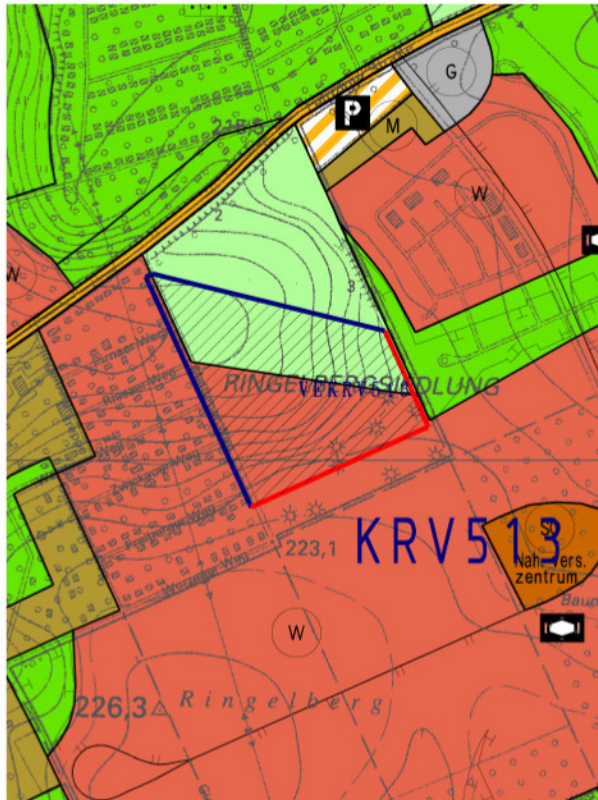


Städtisches Eigentum

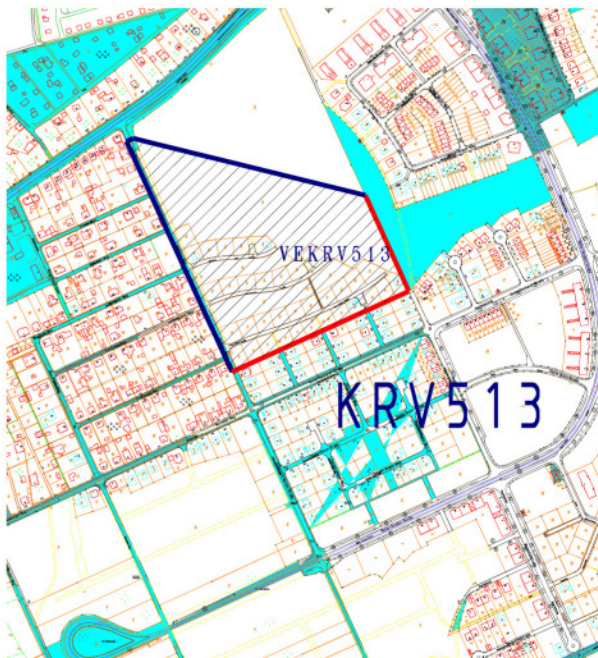
TTS 372 Auf dem Sauenborn

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen; 10,7 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch / z.B. Weißbach, Grundmühle
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	nein
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	nicht vorhanden
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	unzureichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend bis schlecht
Anbindung an überregionales Straßennetz	schlecht
Belastung durch Verkehrs- immissionen	-
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

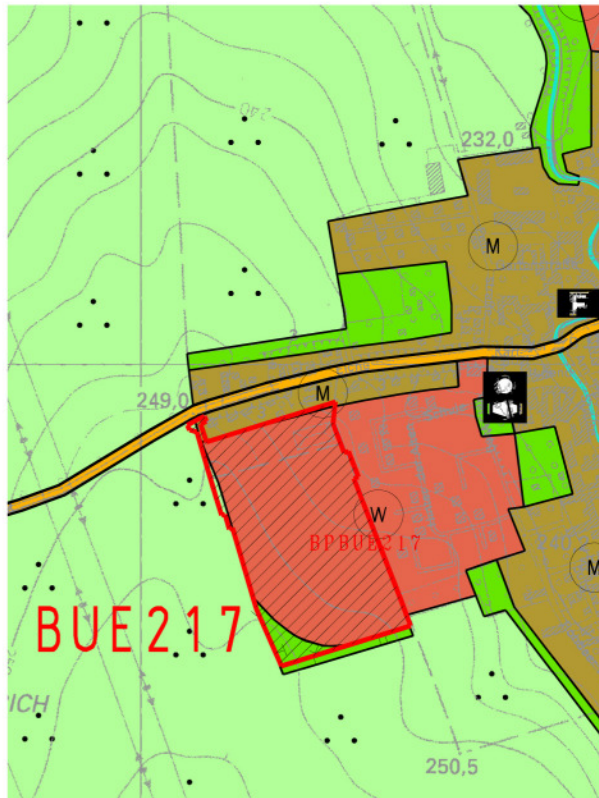


Städtisches Eigentum

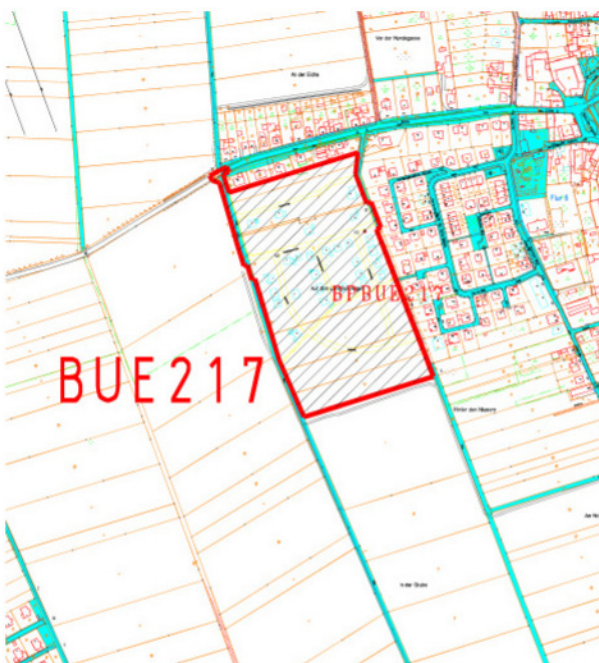
KRV 513 Hangkante am Ringelberg - Kuhle

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Osten, 2,7 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH RH
Geschossigkeit (+ Dach)	- -
Nahversorgung:	Supermarkt Leipziger Straße (ca. 500m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. Erholungszentrum Nordstrand
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	Hauptachsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut bis ausreichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	sehr gut
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut
Belastung durch Verkehrsmmissionen	k.A.
Parkraumsituation im Umfeld	-
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Sonstige Besonderheiten:	starker Nordhang, Kuhle
Qualitatives Segment:	mittelfristig entwickeln
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

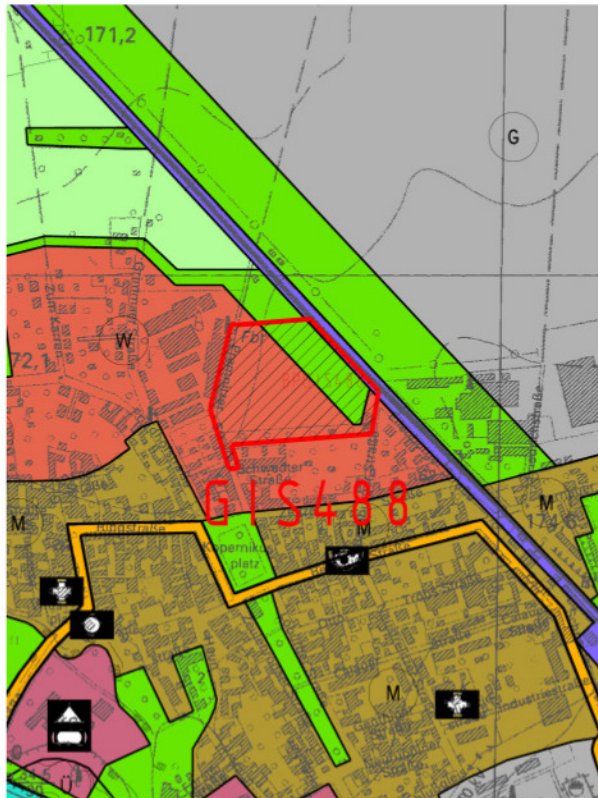


Städtisches Eigentum

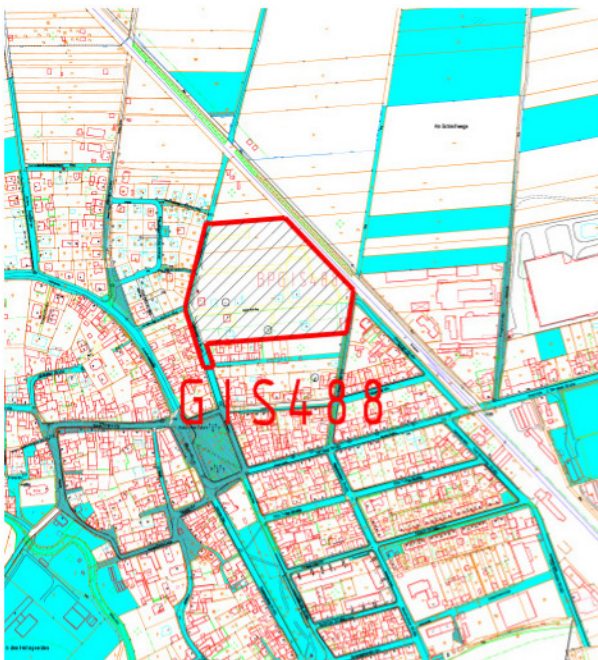
BUE 217 Erweiterung Wohngebiet "Auf dem Anger"

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Ostern, 5,2 Kilometer zum Stadtzentrum		
Bebauungstyp:	EFH	DH	RH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	1	1
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar		
Umwelt/ Landschaft:			
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel		
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering		
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel		
Gewässer vorhanden	nein		
soz. Infrastruktur:			
Kindergarten vorhanden (500m Radius)	ja		
Schule vorhanden (1km Radius)	ja		
Spielplätze vorhanden	nein		
Verkehrsinfrastruktur:			
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	nicht vorhanden		
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	ausreichend		
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend		
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut		
Belastung durch Verkehrsmmissionen	gering		
Parkraumsituation im Umfeld	gut		
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Fuß- und Radanbindung		
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig		
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen		



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



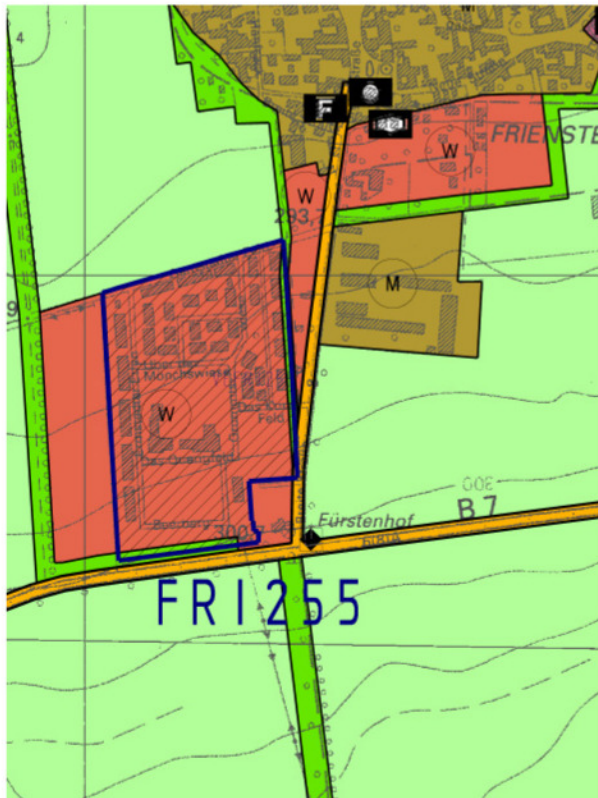
Städtisches Eigentum



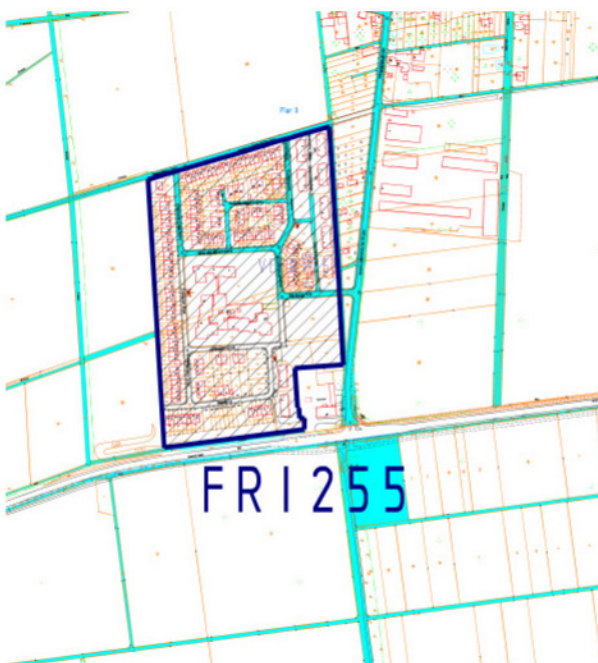
GIS 488 Premnitzer Straße

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Norden, 6,2 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	-
Geschossigkeit (+ Dach)	-
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. entlang der Gera, Killianipark
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut bis ausreichend
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	-
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



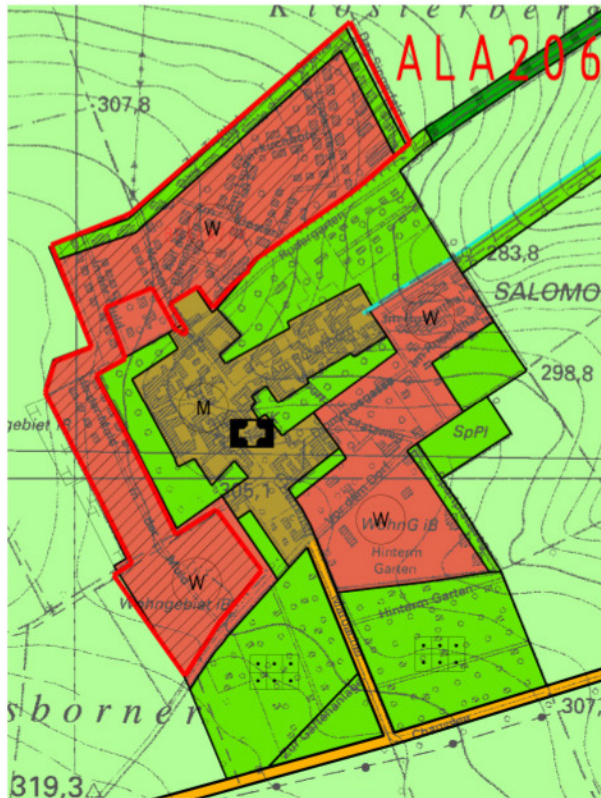
Städtisches Eigentum



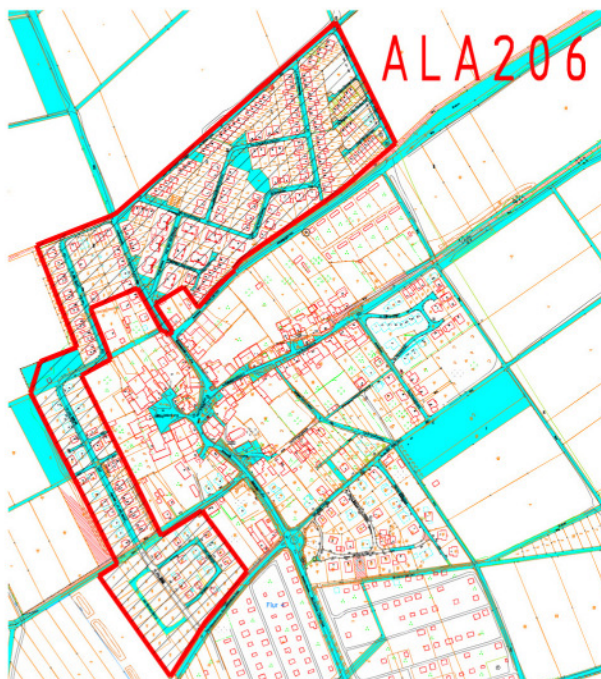
FRI 255 Wohnpark Frienstedt

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet	Westen; 9,2 Kilometer zum Stadtzentrum			
Bebauungstyp:	MFH	RH	DH	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	4	2	2	1
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar			
Umwelt/ Landschaft:				
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel			
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering			
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z. B. Radweg entlang der B7			
Gewässer vorhanden	nein			
soz. Infrastruktur:				
Kindergarten vorhanden	ja			
Schule vorhanden	nein			
Spielplätze vorhanden	nein			
Verkehrsinfrastruktur:				
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen			
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut			
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend			
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut			
Belastung durch Verkehrs-immissionen	erhöhte Lärmimmissionen in Teilgebieten			
Parkraumsituation im Umfeld	gut			
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Fuß- und Radanbindung			
Qualitatives Segment:	Mittel segment, kurzfristig			
Entwicklungsstrategie	entwickeln ohne Zeithorizont (ggf. MFH zu EFH bzw. Freiraum aufwertung)			



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

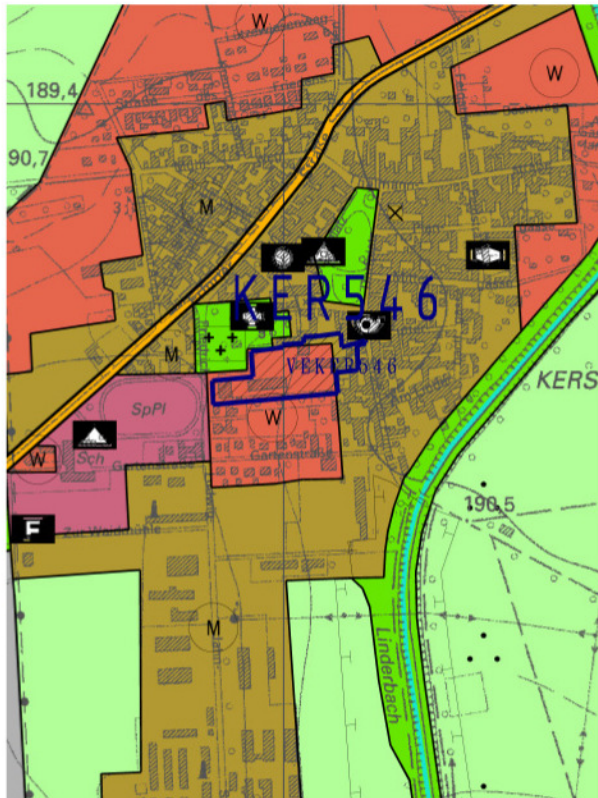


Städtisches Eigentum

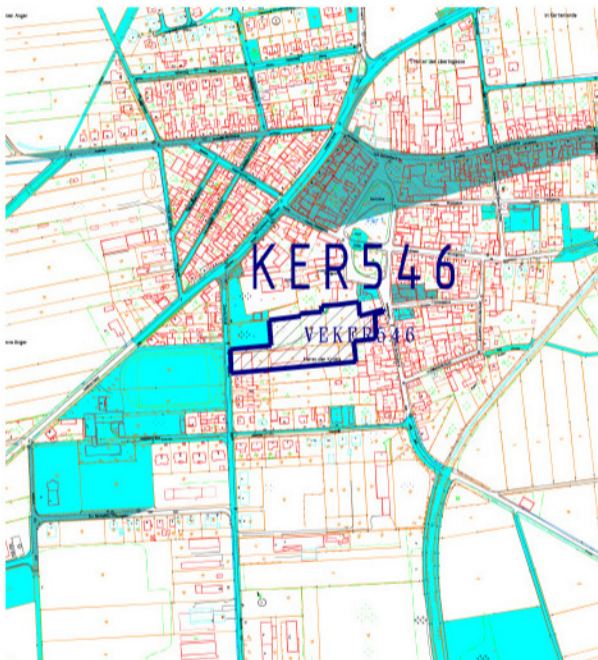
ALA 206 Salomonsborn Flur 4

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Nordwesten; 6,4 Kilometer zum Stadtzentrum			
Bebauungstyp:	EFH	DH	RH	MFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2	2	2
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar			
Umwelt/ Landschaft:				
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel			
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering			
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	gering			
Gewässer vorhanden	nein			
soz. Infrastruktur:				
Kindergarten vorhanden	nein			
Schule vorhanden	nein			
Spielplätze vorhanden	ja			
Verkehrsinfrastruktur:				
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	keine			
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut bis ausreichend			
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend			
Anbindung an überregionales Straßennetz	ausreichend			
Belastung durch Verkehrsmmissionen	gering			
Parkraumsituation im Umfeld	gut			
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	Nähe Autobahn			
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, kurzfristig			
Entwicklungsstrategie:	entwickelt abschließen, tw. Planänderung			



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum

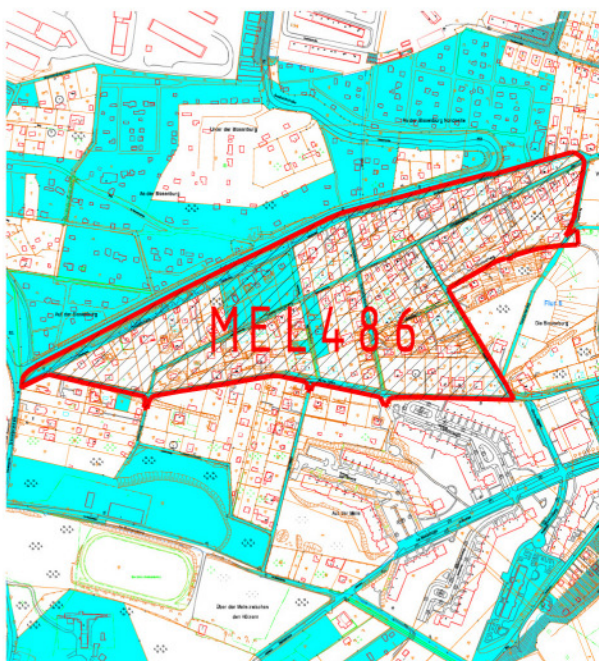
KER 546 An der Kirche

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Ostern, 5,8 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	-
Geschossigkeit (+ Dach)	-
Nahversorgung:	Einkaufsmarkt (ca. 50m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut bis ausreichend
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrsmmissionen	-
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Radanbindung
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, mittelfristig
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickeln



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

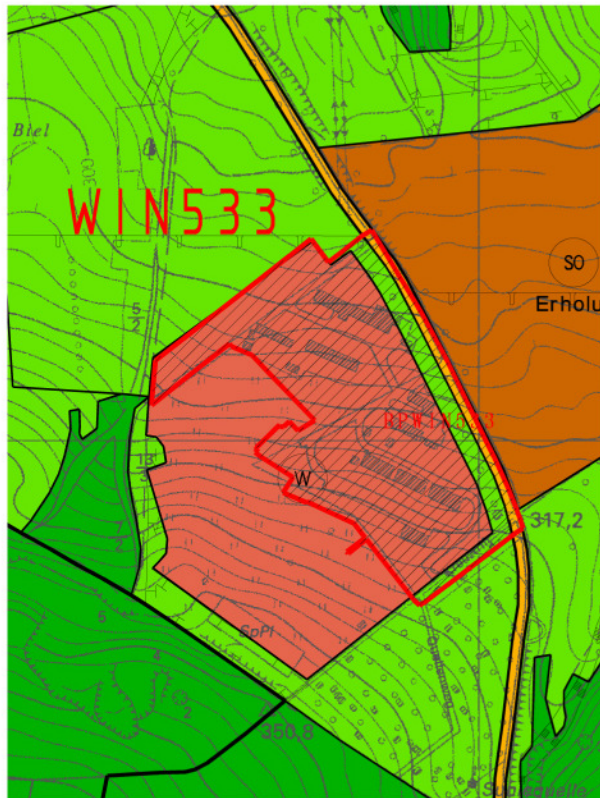


Städtisches Eigentum

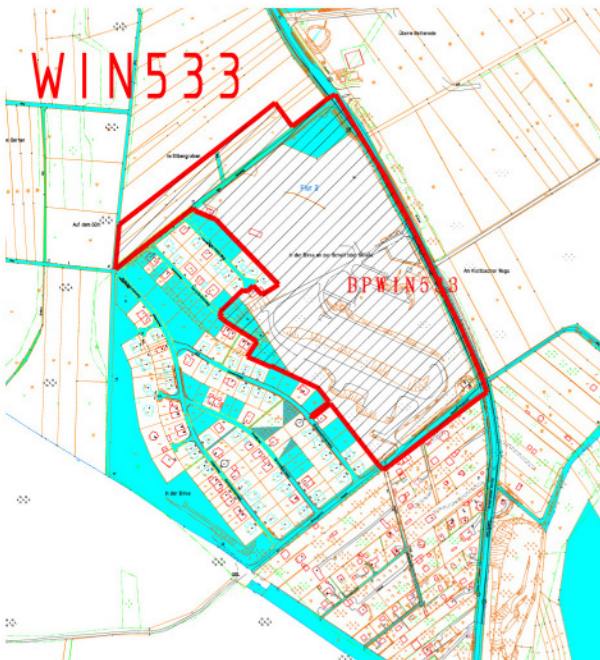
MEL 486 Roter Stein/ Cammermeisterweg

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet	Südosten, 2,8 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1-2
Nahversorgung:	Supermarkt Kranichfelder Straße (ca. 350m) und Ginsterweg (ca. 250m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	hoch
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	sehr hoch / z.B. Steigerwald
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielflächen vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	nicht vorhanden bzw. untergeordnete Achsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	unzureichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	gut bis ausreichend
Belastung durch Verkehrs- immissionen	gering
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	-
Sonstige Besonderheiten:	Tallage; hohe Reliefenergie
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, mittelfristig
Entwicklungsstrategie	mittelfristig entwickeln



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum

WIN 533 Schellrodaer Straße

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Südosten, 6,2 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	EFH
Geschossigkeit (+ Dach)	1
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	sehr hoch / z.B. Willrodaer Forst
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	nein
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	ausreichend
ÖPNV-Verkehrsangebot	schlecht
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	ausreichend
Belastung durch Verkehrs- immissionen	-
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Lage zur ÖPNV-Haltestelle
Qualitatives Segment:	Mittelsegment, mittelfristig
Entwicklungsstrategie:	mittelfristig entwickeln

7.5 Teilsegment: Standard / kurzfristig, mittelfristig, ohne Zeithorizont

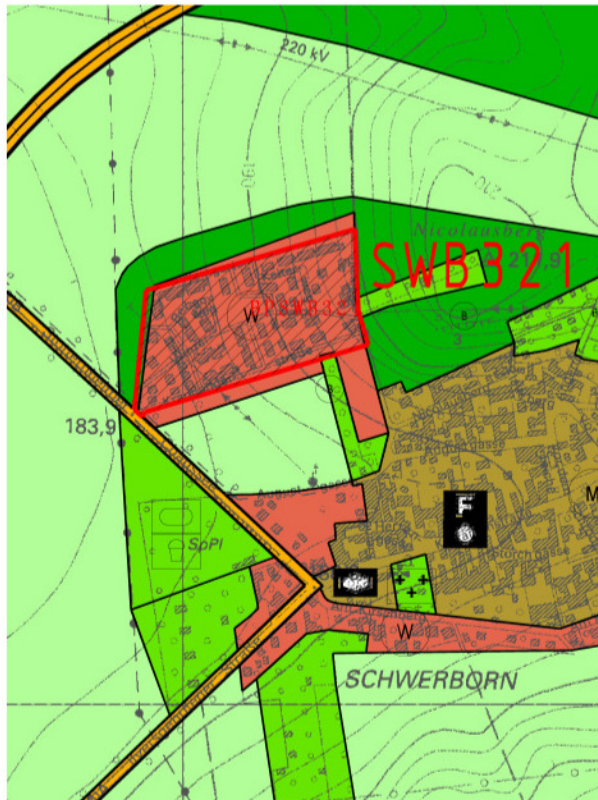
Bearbeitungs-stand	07/05	09/05	07/05	09/05	09/05	03/05	08/05	08/05	08/05	08/05		
Name	FNP, Größe in ha (ca)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisierung Er-schließung	Rea-lisie-rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs-strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
7.5.1: Standard, kurzfristig												
* MEL 056 – BP Buchenberg	W = 17,8	Neubebauung, südöstliche Randlage des kompakten Stadtgebietes, attraktive naturräumliche Lage (Baufeld 2 ist wg. fehlender Erschließung im Segment "ohne Zeithorizont" einzuordnen)	teilwei-se (erheb-lich)	11.12.91 Rechts-kraft (aus DDR-Recht überge-leitet)	ja / ja für BF 3 (EVT für Neube-planung gem. Ziel WE), nein für BF 2	BF 1: vorhanden, BF 2: offen (bis auf Abwasser) i.Üb offen, BF 3:erfolgt über Investor (tlw. Baureife)	k.A.	770	0	0	120	mittelfristig entwickeln , vorausgesetzt die Planüber-arbeitung gemäß Ziel-WE erfolgt (ist in Arbeit)
Summe: Standard, kurzfristig	W = 17,8							770	0	0	120	

Name	FNP, Größe in ha (ca)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisierung Er-schließung	Rea-lisie-rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs-strategie
								Ist - Frei	Ziel-Frei	Ist - Frei	Ziel-Frei	
7.5.2 Standard, mittelfristig												
* JOV 416 Bereich östlich der Greifswalder Str.	M = 4,1	östliches kompaktes Stadtgebiet, überwiegend Brache	teilwei-se (gering)	08.02.02 Rechts-kraft	ja / ja	offen	0%	360	100	0	100	entwickeln, ohne Zeit-horizont (WE reduzieren)
								Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen				
* LIA 285 Am Steige	W = 3,6	Neubebauung, östliches Stadtgebiet, nördlicher Rand der Ortschaft	nein	14.12.96 Rechts-kraft 2. Änd.	nein / ja	überwiegend vorhanden, Fertigstellun-g wegen Insolvenz des Investors offen	5 %	200	0	0	60	mittelfristig entwickeln, (WE reduzieren, MFH zu EFH umwandeln)
								Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen				
SWB 321 - Unterm Weingarten	W = 4,6	Neubebauung, nordöstliche Stadtrandlage, westliche Randlage der Ortschaft, relativ nah an im Bau befindlicher Autobahn und Mülldeponie (ca. 300 m bzw. ca. 500 m.	nein	24.10.97 Rechts-kraft 1.Änd	ja / ja	Fertigstellun-g offen		mgl	0	62	62	entwickeln, ohne Zeit-horizont (ggf. WE reduzieren, preiswerte größere Grundstücke)
Summe: Standard, mittelfristig	W = 8,2 M = 4,1							560	100	62	222	

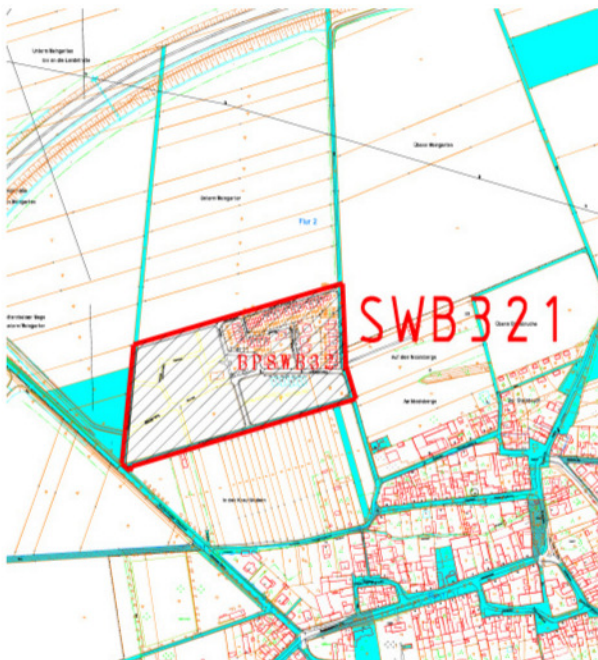
Name	FNP, Größe in ha (ca)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisierung Er-schließung	Rea-lisie-rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs-strategie
								Ist - Frei	Ziel-Frei	Ist - Frei	Ziel-Frei	
7.5.3 Standard, ohne Zeithorizont												
* HOT 242 – BP Stadtweg	W = 2,8	Randlage des Stadtgebietes und Randlage der Ortschaft, relative Nähe zum in Entwicklung befindlichen GVZ	nein	28.10.94 Rechts-kraft	nein / nein	offen	5 %	mgl.	0	40	40	entwickeln, ohne Zeit-horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP-Darstellung überprüfen
								Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen				
* SWB 322 – BP Gewerbegebi et Ost	M = 4,1	nordöstliche Randlage des Stadtgebietes und östliche Randlage der Ortschaft	???	08.06.93 Satzung	nein / nein	offen	k.A.	0	0	30	30	entwickeln, ohne Zeit-horizont !!! ggf. Plan überprüfen
								Zielstellung des Bebauungsplansüberprüfen				
* KRV 417 – BP Alter Nordhäuser Bahnhof	W = 1,1 M = 4,2	östliches kompaktes Stadtgebiet, überwiegend Brache	nein	19.07.96 Entwurf – öfftl. Aus-legung	nein / nein	offen	0 %	300	0	0	0	entwickeln, ohne Zeit-horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP-Darstellung überprüfen
								Zielstellung des Bebauungsplansüberprüfen				

Name	FNP, Größe in ha (ca)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisierung Er- schließung	Rea- lisie- rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
KER 247 – BP Hinter dem Anger	W = 3,2 M = 2,3	östliches Stadtgebiet, nordwestliche Randlage der Ortschaft	nein	23.11.93 Auf. Bes.	nein / nein	offen		0	0	70	70	entwickeln, ohne Zeit- horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP- Darstellung überprüfen
Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen												
ALA 518 – BP An der Nesse	M = 2,7	Neubebauung, westliches Stadtgebiet, westliche Randlage der Ortschaft, Lage in Flughafenschneise	nein	19.06.02 Vorent- wurf, Verfahren ruht	nein / nein	offen	0%	0	0	0	18	entwickeln, ohne Zeit- horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP- Darstellung überprüfen
Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen												
* ILV 093 "Ilversgehofen er Platz"	M = 8,0	Neuordnung eines Quartiers, nördliches kompaktes Stadtgebiet	ja (erheb- lich)	21.03.97 Rechts- kraft	nein / nein	im Bereich der unbebauten Flächen offen		300	0	0	100	entwickeln, ohne Zeit- horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP- Darstellung überprüfen
Zielstellung des Bebauungsplans überprüfen												

Name	FNP, Größe in ha (ca)	räumliche Lage/ Hinweise	Eigent. der Stadt	Stand B-Plan verfahren	Investor / Vertrag	Realisierung Er- schließung	Rea- lisie- rung WE	MFH - WE		EFH - WE		Entwicklungs- strategie
								Ist - Frei	Ziel- Frei	Ist - Frei	Ziel- Frei	
SWB 323 – Krautländer und Sportplatz	W = 1,0	Neubebauung, nördliches Stadtgebiet, nord- östlicher Rand der Ortschaft	nein	7.6.1994 Auf- stellung	???	vorhanden	0 %	0	0	20	20	entwickeln, ohne Zeit- horizont !!! ggf. Plan ändern und FNP- Darstellung überprüfen
Summe: Standard, ohne Zeithorizont	W = 8,1 M = 21,3							600	0	160	278	
SUMME: STANDARD; GESAMT	W = 34,1 M = 25,4							1930	100	222	620	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

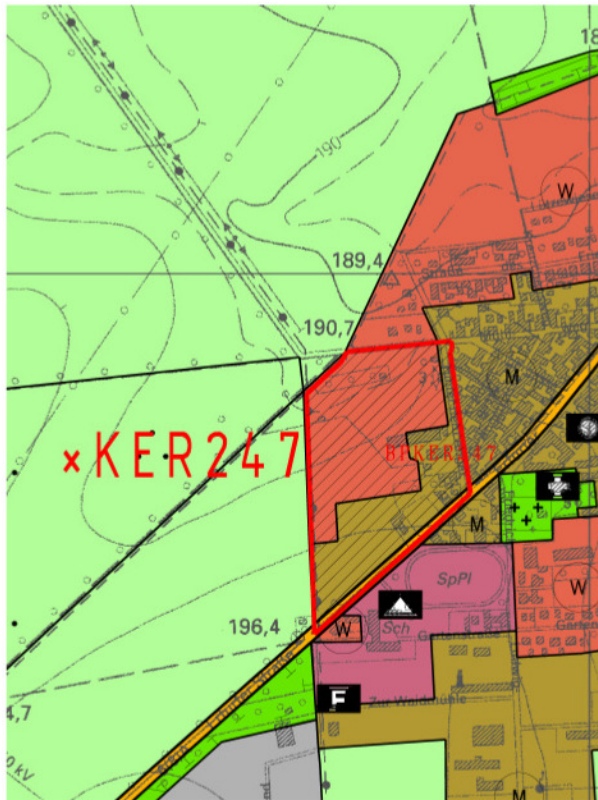


Städtisches Eigentum

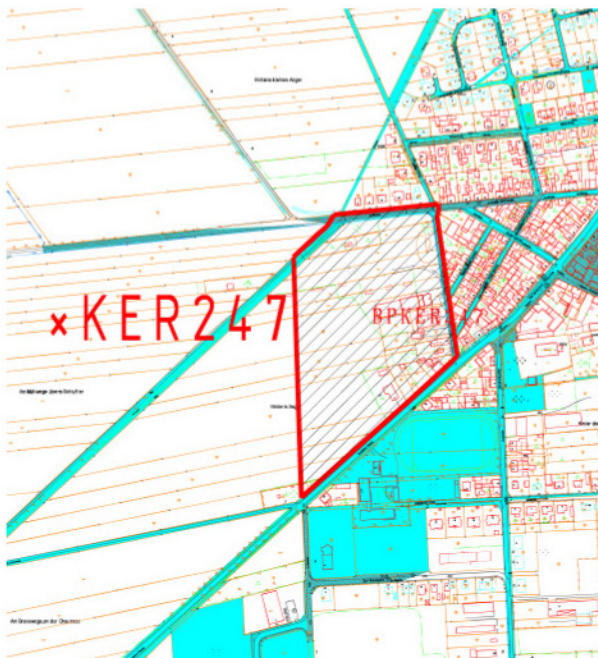
SWB 321 Unter dem Weingarten

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet	Nordosten, 7,2 Kilometer zum Stadtzentrum	
Bebauungstyp:	EFH	RH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar	
Umwelt/ Landschaft:		
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel	
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering	
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. „Erturter Seen“	
Gewässer vorhanden	nein	
soz. Infrastruktur:		
Kindergarten vorhanden	ja	
Schule vorhanden	nein	
Spielplätze vorhanden	nein (Sportplatz angrenzend)	
Verkehrsinfrastruktur:		
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	nicht vorhanden	
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut	
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend bis schlecht	
Anbindung an überregionales Straßennetz	schlecht	
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	durch A71	
Parkraumsituation im Umfeld	gut	
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Anbindung an überregionales Straßennetz	
Qualitatives Segment:	Standard, mittelfristig	
Entwicklungsstrategie:	entwickeln, ohne Zeithorizont (ggf. WE reduzieren)	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum

KER 247 Hinter dem Anger

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Osten, 5,7 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	-
Geschossigkeit (+ Dach)	-
Nahversorgung:	Supermarkt (ca. 300m)
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	hoch
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	ja
Spielplätze vorhanden	nein
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	gut bis ausreichend
Anbindung an überregionales Straßennetz	gut
Belastung durch Verkehrs- immissionen	teilweise durch Erfurter Straße
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Radanbindung
Qualitatives Segment:	Standard, ohne Zeithorizont
Entwicklungsstrategie:	entwickeln, ohne Zeithorizont (ggf. Plan ändern und FNP-Darstellung überprüfen)



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000

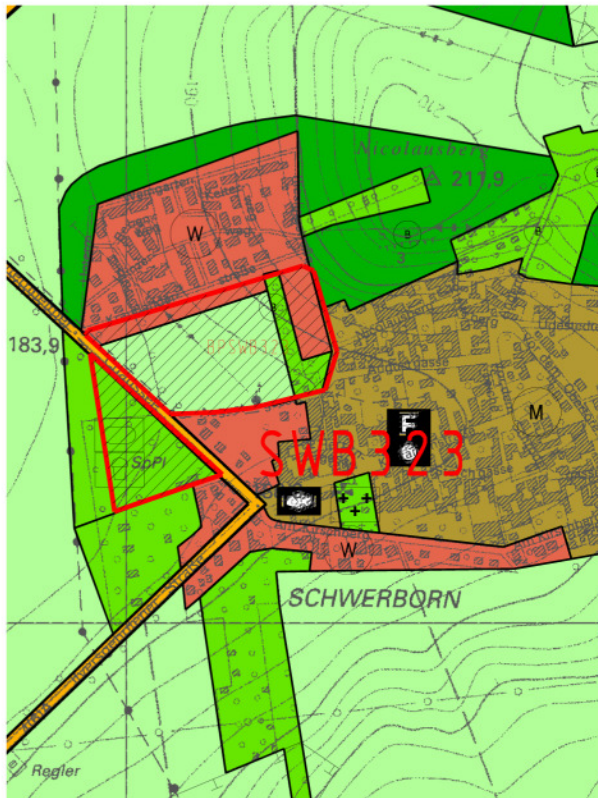


Städtisches Eigentum

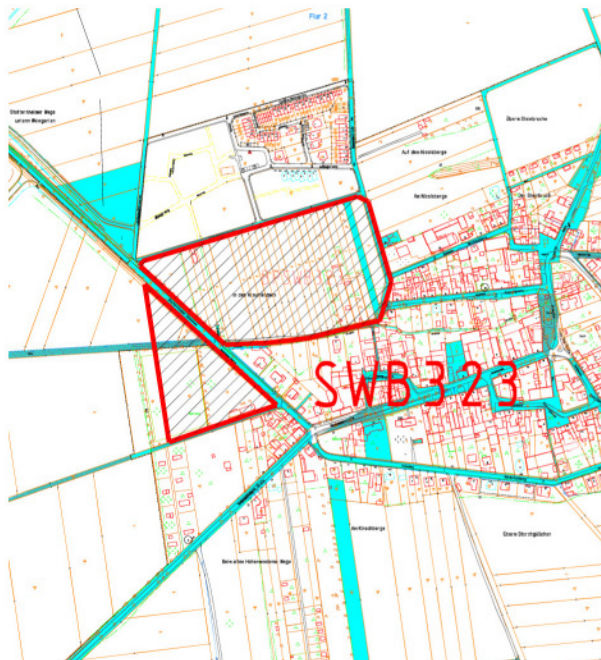
ALA 518 An der Nesse

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet:	Westen; 7,5 Kilometer zum Stadtzentrum	
Bebauungstyp:	EFH	DH
Geschossigkeit (+ Dach)	1	2
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar	
Umwelt/ Landschaft:		
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	mittel	
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	mittel	
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. Golfplatz Schaderode	
Gewässer vorhanden	ja	
soz. Infrastruktur:		
Kindergarten vorhanden	ja	
Schule vorhanden	ja	
Spielplätze vorhanden	nein	
Verkehrsinfrastruktur:		
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	untergeordnete Achsen	
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut	
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend	
Anbindung an überregionales Straßenhauptnetz	schlecht	
Belastung durch Verkehrs- und sonstige Lärmmissionen	evtl. durch A 71; Belastung durch Fluglärm im Nachtlärmschutzgebiet des Flughafens	
Parkraumsituation im Umfeld	gut	
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	Nähe Autobahn	
Qualitatives Segment:	Standard, ohne Zeithorizont	
Entwicklungsstrategie:	entwickeln, ohne Zeithorizont (ggf. Plan ändern und FNP-Darstellung überprüfen)	



FNP Entwurf Stand 12/2004 M 1:10 000



Städtisches Eigentum



SWB 323 Krautländer und Sportplatz

Qualitative Beschreibung des Wohnumfeldes

Lage im Stadtgebiet	Nordosten, 7,2 Kilometer zum Stadtzentrum
Bebauungstyp:	
Geschossigkeit (+ Dach)	k. A.
Nahversorgung:	zu Fuß nicht vertretbar
Umwelt/ Landschaft:	
Grünflächenanteil im BP-Gebiet	gering
Grünflächenanteil außerhalb des BP-Gebiets	gering
Grünanlagen / Erholungsflächen außerhalb des BP-Gebiets	mittel / z.B. „Erfurter Seen“
Gewässer vorhanden	nein
soz. Infrastruktur:	
Kindergarten vorhanden	ja
Schule vorhanden	nein
Spielflächen vorhanden	nein (Sportplatz angrenzend)
Verkehrsinfrastruktur:	
Einbindung in das städtische Fuß- und Radwegenetz	nicht vorhanden
Lage zu ÖPNV - Haltestelle	gut
ÖPNV-Verkehrsangebot	ausreichend bis schlecht
Anbindung an überregionales Straßennetz	schlecht
Belastung durch Verkehrs-Immissionen	durch A 71
Parkraumsituation im Umfeld	gut
Auswirkungen geplanter Maßnahmen	verbesserte Anbindung an überregionales Straßennetz
Qualitatives Segment:	Standard, ohne Zeithorizont
Entwicklungsstrategie	entwickeln, ohne Zeithorizont ggf. Plan ändern und FNP-Darstellung überprüfen